

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO
CENTRO DE CIÊNCIAS HUMANAS E NATURAIS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA**

**NOVAS ESTRATÉGIAS DA PRODUÇÃO
IMOBILIÁRIA NA GRANDE VITÓRIA: UM
ESTUDO SOBRE AS RECENTES
TRANSFORMAÇÕES DO ESPAÇO URBANO DE
SERRA-ES**

THALISMAR MATIAS GONÇALVES

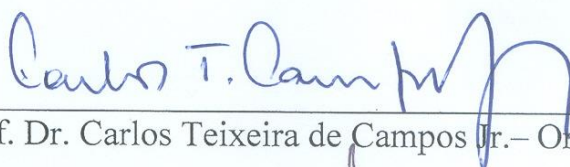
Vitória-ES
Agosto de 2010

“NOVAS ESTRATÉGIAS DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA NA GRANDE VITÓRIA: UM ESTUDO SOBRE AS RECENTES TRANSFORMAÇÕES DO ESPAÇO URBANO DA SERRA-ES”

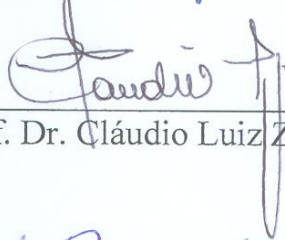
Thalismar Matias Gonçalves

Dissertação submetida ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Espírito Santo como requisito parcial para a obtenção do título de Mestre em Geografia.

Aprovada em 04 de Agosto de 2010 por:



Prof. Dr. Carlos Teixeira de Campos Jr. – Orientador - UFES



Prof. Dr. Cláudio Luiz Zanotelli – UFES



Prof^a. Dr^a. Eneida Maria Souza Mendonça – UFES



Prof^a. Dr^a. Ana Fani Alessandri Carlos – UESP

Dados Internacionais de Catalogação-na-publicação (CIP)
(Biblioteca Central da Universidade Federal do Espírito Santo, ES, Brasil)

Gonçalves, Thalismar Matias, 1982-

G635n Novas estratégias da produção imobiliária na Grande Vitória
: um estudo sobre as recentes transformações do espaço urbano
de Serra-ES / Thalismar Matias Gonçalves. – 2010.

177 p. : il.

Orientador: Carlos Teixeira de Campos Júnior.

Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade
Federal do Espírito Santo, Centro de Ciências Humanas e
Naturais.

1. Mercado imobiliário. 2. Espaço urbano. 3. Condomínios. 4.
Vitória, Região Metropolitana de (ES). 5. Serra (ES). I. Campos
Júnior, Carlos Teixeira de. II. Universidade Federal do Espírito
Santo. Centro de Ciências Humanas e Naturais. III. Título.

CDU: 91

A minha família

AGRADECIMENTOS

Ao professor Carlos Teixeira pelas discussões e sugestões ao longo da orientação do trabalho e ainda por sua contribuição direta na minha formação de pesquisador, desde o período de graduação;

Aos professores Cláudio Zanutelli e Eneida Sousa Mendonça pelas preciosas observações e sugestões tanto na qualificação como na defesa da dissertação;

Aos demais professores do PPGG/UFES e, em especial, para aqueles que tive a oportunidade de aprender um pouco mais em suas disciplinas;

À Professora Gisele Girardi por sua contribuição ao que hoje sei sobre cartografia geográfica e ainda pelo que aprendi no início de minha vida acadêmica, como bolsista de iniciação científica;

Ao PPGG-UFES, na figura da coordenadora professora Aurélia Castiglione, por ter proporcionado condições de desenvolver o trabalho de pesquisa, apesar das dificuldades de um programa calouro;

Ao Núcleo de Estudos e Pesquisas sobre Espaços Urbanos, Redes e Território (NPEURT), coordenado pelo Professor Cláudio Zanutelli, pela contribuição no início da pesquisa, inclusive a partir de trabalhos de campo que tive a oportunidade de realizar com o grupo.

Aos colegas da primeira turma do PPGG-UFES, Flávio, Fernando Raquel, Ana Maria, Carlos (Portuga), Soliane, Camila, Laura, Alessandro (Chakal), Lúcia ..., por terem, de algum forma, contribuído com a minha formação e ainda pela amizade que fica. Nessa trajetória, destaco os momentos de descontração dos “polêmicos colóquios”, seja na cidade ou no campo;

À colega Silma por ter me convidado para participar de entrevistas com empresários do setor imobiliário local;

Ao Eduardo por ter me oferecido importante acervo de jornais com informações sobre os condomínios fechados na Grande Vitória;

Aos corretores e empresários do setor imobiliário local pelas valiosas informações cedidas durante as entrevistas;

Ao Alexandre Fiorotti, da Secretaria de Desenvolvimento Urbano da PMS, pelos dados e informações cedidas em entrevista e ainda pelo fornecimento de base cartográfica atualizada do município de Serra;

Ao IJSN pelo material cartográfico cedido;

À FAPES pelo apoio financeiro que possibilitou a realização dessa pesquisa;

À Lidiane pela ajuda com o *abstract* e ao Willians (Padre) pelo auxílio com a revisão do texto final da dissertação;

Aos amigos de Taquara II pelos momentos de descontração tão necessários, seja no extinto RDFC, nos churrascos na “cobertura” do Juraci ou nos botecos do bairro;

À Patrícia pelo carinho e por compartilhar os momentos felizes e angustiantes ao longo desse período;

Por fim, a minha família, meus queridos pais Tales e Zezé e irmãos Thalita e Theles, pela base afetiva necessária e pelo apoio incondicional aos meus projetos.

*Então erguemos muros que nos dão a garantia
De que morreremos cheios de uma vida tão vazia
Erguemos muros...*

(Humberto Gessinger – Engenheiros do Havaí)

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	18
 1 A PRODUÇÃO DA CIDADE CONTEMPORÂNEA E A DINÂMICA IMOBILIÁRIA.....	26
1.1 A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E A URBANIZAÇÃO CONTEMPORÂNEA.....	28
1.2 A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA E SUA LÓGICA DE APROPRIAÇÃO DA CIDADE	36
1.3 CONSIDERAÇÕES SOBRE A DINÂMICA IMOBILIÁRIA NA GRANDE VITÓRIA: SERRA, A MAIS NOVA FRENTE DE ATUAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO.....	48
 2 CONSIDERAÇÕES SOBRE A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE SERRA.....	58
2.1 ASPECTOS DA URBANIZAÇÃO CAPIXABA A PARTIR DA DÉCADA DE 1960 E A FORMAÇÃO DO AGLOMERADO URBANO DA GRANDE VITÓRIA	58
2.2 A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE SERRA COMO RESULTADO DA EXPANSÃO PERIFÉRICA DA GRANDE VITÓRIA	72
2.2.1 <i>Sítio natural: limites e possibilidades para o processo de produção da cidade</i>	<i>76</i>
2.2.2 <i>Os espaços residenciais em Serra: loteamentos populares, ocupações e conjuntos habitacionais.....</i>	<i>79</i>
2.3 AS RECENTES TRANSFORMAÇÕES DO ESPAÇO URBANO DE SERRA: A FORMAÇÃO DA CENTRALIDADE DE LARANJEIRAS	89
 3 O DESENVOLVIMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM SERRA	98
3.1 O “DESPERTAR” DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM SERRA (2000 A 2005): UM NOVO PRODUTO IMOBILIÁRIO NA GRANDE VITÓRIA	106
3.2 A CONSOLIDAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM SERRA: A EXPLOÇÃO DE CONDOMÍNIOS VERTICAIS E HORIZONTAIS.....	113
 4 AS ESTRATÉGIAS DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA EM SERRA	129

4.1 UM NOVO PRODUTO IMOBILIÁRIO DIRECIONADO PARA DIFERENTES PÚBLICOS.....	129
4.2 (RE)PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO FRAGMENTADO HIERÁRQUICO: UMA INTERPRETAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM SERRA.....	139
CONSIDERAÇÕES FINAIS	154
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	158
SÍTIOS CONSULTADOS	165
ANEXOS	166

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Crescimento da população dos municípios da Grande Vitória entre 1950 e 1970.....	66
Tabela 2 - Distribuição setorial do PIB do Espírito Santo entre 1960 e 1985.....	69
Tabela 3 - Crescimento demográfico dos municípios da Grande Vitória: 1970 a 2000.....	70
Tabela 4 - Taxa de crescimento geométrico anual da população dos municípios da Grande Vitória e do Espírito Santo Vitória entre 1970 e 2000.....	70
Tabela 5 - A produção habitacional da COHAB-ES e do INOCOOP-ES na Grande Vitória até 1986.....	87
Tabela 6 - Apartamentos em construção nos municípios da Grande Vitória entre 10/2003 e 05/2006.....	102
Tabela 7 - Distribuição por município dos empreendimentos e unidades habitacionais lançadas pelas grandes incorporadoras na Grande Vitória: 10/2006-12/2008.....	106

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Convenção para os períodos de coleta de dados do censo imobiliário.....	99
Quadro 2 - Relação das grandes incorporadoras com empreendimentos lançados no Espírito Santo até 2008.....	104
Quadro 3 - Empreendimentos lançados por incorporadoras em Serra entre 2000 e 2005.....	108
Quadro 4 - Empreendimentos lançados em Serra com a participação de grandes incorporadoras de outros Estados: 2006, 2007 e 2008.....	119
Quadro 5 - Empreendimentos imobiliários lançados em Serra exclusivamente por empresas locais.....	120
Quadro 6 - Relação de “atributos internos” de alguns condomínios fechados lançados em Serra.....	134
Quadro 7 - Relação de “atributos externos” de alguns empreendimentos lançados em Serra.....	148

LISTA DE FOTOGRAFIAS

Fotografia 1- Verticalização da Praia do Canto, ao fundo, a Terceira Ponte.....	54
Fotografia 2 - Verticalização da orla de Vila Velha.....	54
Fotografia 3 - Condomínio fechado horizontal localizado em Serra (2009).....	57
Fotografia 4 - Condomínio vertical em Serra, observar o número elevado de torres (2009).....	57
Fotografias 5 e 6 - Paisagem urbana “autoconstruída”: No fundo de vale em P. R. Laranjeiras; E na vertente de tabuleiro costeiro em Taquara II (2010).....	87
Fotografias 7 e 8 - Shopping Laranjeiras; Trecho da Avenida Central (2009)	92
Fotografias 9 - Trecho da Rodovia Norte-Sul que “corta” Laranjeiras.....	97
Fotografias 10 e 11 - A frente de uma casa; Casas geminadas no condomínio Vila Verde (2010).....	111
Fotografias 12 e 13 - Área de lazer do condomínio Vila Verde: Campo de areia e quadra poliesportiva ao fundo; Piscina (2010).....	111
Fotografias 14 e 15 - Casas em Aldeia das Laranjeiras; Casas em Aldeia dos Marabás.....	112
Fotografias 16 e 17 - Área de lazer do Aldeia dos Marabás: mini-golfe e quadra de tênis.....	113
Fotografias 18 e 19 - Vista parcial do Spazio Vanguardia; Casas do Aldeia Parque Igarapé (2009).....	122
Fotografias 20 e 21 - Vista parcial das torres do Viver Serra (2009); Condomínio horizontal Chácara Flora (2008), ainda em construção.....	123
Fotografia 22 - Vista parcial da área de lazer do Aldeia Parque Igarapé (2009).....	124
Fotografias 23 e 24 - Casas do condomínio horizontal Vila dos Pássaros em estágio avançado de construção (2008).....	126
Fotografias 25 e 26 - Edifício Caiobás e o Aldeia dos Marabás ao lado; Em primeiro Plano, Parque da Cidade e o terreno onde será construído o Reserva Verde, ao fundo, Edifício Caiobás e Aldeia dos Marabás.....	126
Fotografias 27 e 28 - Paradiso Condomínio Clube; Aldeia Parque Itaúna (2009).....	127
Fotografia 29 - Torres do empreendimento Solar das Ilhas (2009).....	128

Fotografias 30 e 31 - Bicicleta sem cadeado (segurança?) e criança usufruindo da “rua” no condomínio Vila Verde (2010).....133

Fotografia 32 - Vista do vale que separa o Aldeia Parque (esquerda) do bairro Taquara II, ao fundo, o maciço rochoso Mestre Álvaro (2009).....152

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Brinquedoteca projetada para o empreendimento Reserva Verde	124
Figura 2 - Ilustração do Alta Vista Condomínio Clube.....	127
Figura 3 - Projeto de implantação do empreendimento Paradiso Condomínio Clube.....	137
Figura 4 - Projeto de Implantação do empreendimento Parque Vitalittá.....	138
Figura 5 - Mapa publicitário do empreendimento Arboreto Praças Residenciais	145
Figura 6 - Panfleto publicitário do empreendimento Aldeia Parque Igarapé.....	150

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 - Localização do município de Serra na Região Metropolitana da Grande Vitória.....	19
Mapa 2 - O Centro de Vitória e o percurso da verticalização litorânea em Vitória	52
Mapa 3 - Investimentos imobiliários na GV: áreas consolidadas e áreas emergentes.....	58
Mapa 4 - A Distribuição da população urbana no Espírito Santo em 1960 (população absoluta por município).....	63
Mapa 5 - Delimitação dos distritos de Serra e a localização das respectivas sedes.....	74
Mapa 6 - Mancha urbana de Serra em 1978 e 1989, destacando as áreas industriais.....	76
Mapa 7 - Modelo Digital do Terreno (MDT) da porção leste do território de Serra.....	79
Mapa 8 - Bairros de Serra que se originaram de loteamentos e períodos de aprovação dos empreendimentos.....	84
Mapa 9 - Bairros que se originaram de parcelamentos considerados ilegais.....	86
Mapa 10 - Bairros que se originaram de conjuntos habitacionais promovidos pela COHAB-ES e pelo INOCOOP-ES.....	89
Mapa 11 - Av. Eldes Sousa e alguns estabelecimentos comerciais e a Av. Central (eixo comercial).....	93
Mapa 12 - Evolução da malha viária de Serra e a localização de Laranjeiras.....	96
Mapa 13 - Localização dos empreendimentos lançados por incorporadoras em Serra 2000 e 2005.....	109
Mapa 14 - Lançamentos imobiliários realizados na GV pelas grandes incorporadoras: 2006, 2007 e 2008.....	117
Mapa 15 - Lançamentos imobiliários realizados em Serra entre o final de 2006 e 2008.....	121
Mapa 16 - Condomínios fechados horizontais e verticais lançados entre 2000 e 2008.....	140
Mapa 17 - Grandes vazios urbanos (1998) e os empreendimentos imobiliários em Serra	143
Mapa 18 - Empreendimentos imobiliários e as ZEIS do município de Serra.....	153

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Unidades habitacionais financiadas com recursos da caderneta de poupança no Brasil.....	46
Gráfico 2 - A distribuição dos responsáveis pelos domicílios com rendimentos superiores a dez salários mínimos em 2000 na Grande Vitória.....	55
Gráfico 3 - Número de loteamentos aprovados pela PMS entre 1970 e 2007.....	82
Gráfico 4 - Número de unidades habitacionais lançadas na Grande Vitória entre 2003 e 2008	100
Gráfico 5 - Participação de cada município no volume de unidades habitacionais lançadas: 2002-2008.....	101
Gráfico 6 - Evolução das unidades horizontais em construção na Grande Vitória, entre 10/2003 e 11/2008.....	102
Gráfico 7 - Distribuição das unidades habitacionais lançadas exclusivamente por empresas locais e por grandes incorporadoras (com ou sem parceiras locais).....	105
Gráfico 8 - Evolução das unidades habitacionais em construção por tipo de construção na Serra: 10/2003 até 11/2008.....	106

LISTA DE SIGLAS

BNH - Banco Nacional de Habitação

CIVIT - Centro Industrial da Grande Vitória

COFAVI - Companhia Ferro e Aço de Vitória

COHAB-ES - Companhia de Habitação do Espírito Santo

CST - Companhia Siderúrgica de Tubarão

CVRD - Companhia Vale do Rio Doce

EUA – Estados Unidos da América

FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço

GERCA - Grupo Executivo de Recuperação Econômica da Cafeicultura

IJSN - Instituto Jones dos Santos Neves

INOCOOP-ES - Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais do Espírito Santo

PDTU - Plano Diretor de Transporte Urbano

PMS - Prefeitura Municipal da Serra

PND - Plano Nacional de Desenvolvimento

RMGV - Região Metropolitana da Grande Vitória

SECOVI-SP - Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo

SEDUR - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano da Serra

SEPLAN - Secretaria Municipal de Planejamento da Serra

SFH - Sistema Financeiro de Habitação

SFI - Sistema Financeiro Imobiliário

SINDUSCON-ES - Sindicato da Indústria da Construção Civil do Espírito Santo

RESUMO

Este trabalho discute a relação entre o mercado imobiliário e a produção do espaço urbano a partir das recentes transformações do município de Serra, localizado na Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV). Historicamente, a atividade imobiliária tem se manifestado na Grande Vitória por meio da verticalização litorânea na capital, Vitória, e em Vila Velha. A atuação do mercado imobiliário em Serra é recente e tem se materializado em condomínios fechados horizontais e verticais. O período analisado estende-se de 2000, quando foi lançado o primeiro grande empreendimento imobiliário, até o ano de 2008. O principal objetivo da pesquisa foi identificar as estratégias particulares da produção imobiliária em Serra. Parte-se da perspectiva que considera a produção imobiliária como parte dos novos conteúdos da urbanização contemporânea. Foram coletados dados em fontes primárias, entrevistas com corretores e empresários, e secundárias, consulta em sítios das empresas, jornais e panfletos publicitários.

Ao longo da pesquisa, constatou-se dois momentos na dinâmica imobiliária em Serra. Entre 2000 e o início de 2006, o mercado imobiliário caracterizou-se pelo ritmo lento dos lançamentos imobiliários, pela predominância de condomínios fechados horizontais e pela atuação exclusiva de empresas locais. No segundo período, final de 2006 até 2008, a produção imobiliária se consolidou como agente modelador do espaço urbano do município. Serra tornou-se o *locus* privilegiado dos investimentos imobiliários residenciais na RMGV com a chegada ao Espírito Santo das grandes incorporadoras, sediadas em outros estados, como Rio de Janeiro e São Paulo. Nesse contexto, foram lançadas milhares de unidades habitacionais em condomínios fechados verticais e horizontais, voltadas para diversos públicos.

Os resultados mostram que a produção imobiliária em Serra se funda na combinação de estratégias ligadas a apropriação das “raridades” do espaço urbano contemporâneo. De um lado, tem-se um produto imobiliário (condomínio fechado) que busca se diferenciar pela oferta de opções tornadas “raras” na cidade como segurança, acesso ao verde, lazer e convívio social. De outro, os incorporadores procuram se apropriar de determinadas localizações centrais produzidas historicamente, como é o caso do entorno de Laranjeiras, um importante subcentro da RMGV.

Palavras-chave: Produção imobiliária. Espaço urbano. Condomínios fechados. Serra-ES. Região Metropolitana da Grande Vitória.

ABSTRACT

It discusses the relation between the real estate market and the production of the urban space from the recent transformations which has occurred in Serra, located in the Metropolitan Region of Grande Vitória (RMGV). Historically, the real estate activity has been manifested in Grande Vitória through the vertical residential production in Vitória and in Vila Velha. This process is recent in Serra and has been materialized in gated communities (houses or buildings). The analyzed period starts in 2000, when it was released the first gated community, and finishes in 2008. The main goal of this research was identifying particular strategies of the real estate capital in Serra. From the perspective that considers the real estate production as part of the new contents of the contemporary urbanization. The data was collected through primary sources, such as interviews with correctors and businessmen and, as secondary sources, research in the companies' websites, newspapers and catalogues.

During the research, they were identified two periods about the real estate dynamics in Serra. Between 2000 and the beginning of 2006, the real estate market was characterized by the slow rhythm, by the predominance of gated community of houses and by the exclusive acting of local companies. The second period occurred between the end of 2006 and 2008, when the real estate production reached consolidation as an agent who builds the urban space in the city. Serra came to be the privileged *locus* of the real estate investments in Grande Vitória as they have been brought great incorporating companies in Espírito Santo, seated in other states as Rio de Janeiro and São Paulo. In this context, they were released thousands of habitations in gate communities of houses e buildings, towards several classes.

The results show that the real estate production in Serra raises itself on the combination of strategies attached to the appropriation of "rare stuff" insert in the contemporary urban space. There is a real estate product (gate community) which searches for becoming different from any others by the offer of options which became "rare stuff" in the city, such as security, nature, fun and social relations. On the other hand, the incorporating companies seek for appropriating some specific central locations, historically produced, exactly what happens around Laranjeiras, an important sub-center of RMGV.

Key words: Real estate production. Urban space. Gated communities. Serra-ES. Metropolitan Region of Grande Vitória

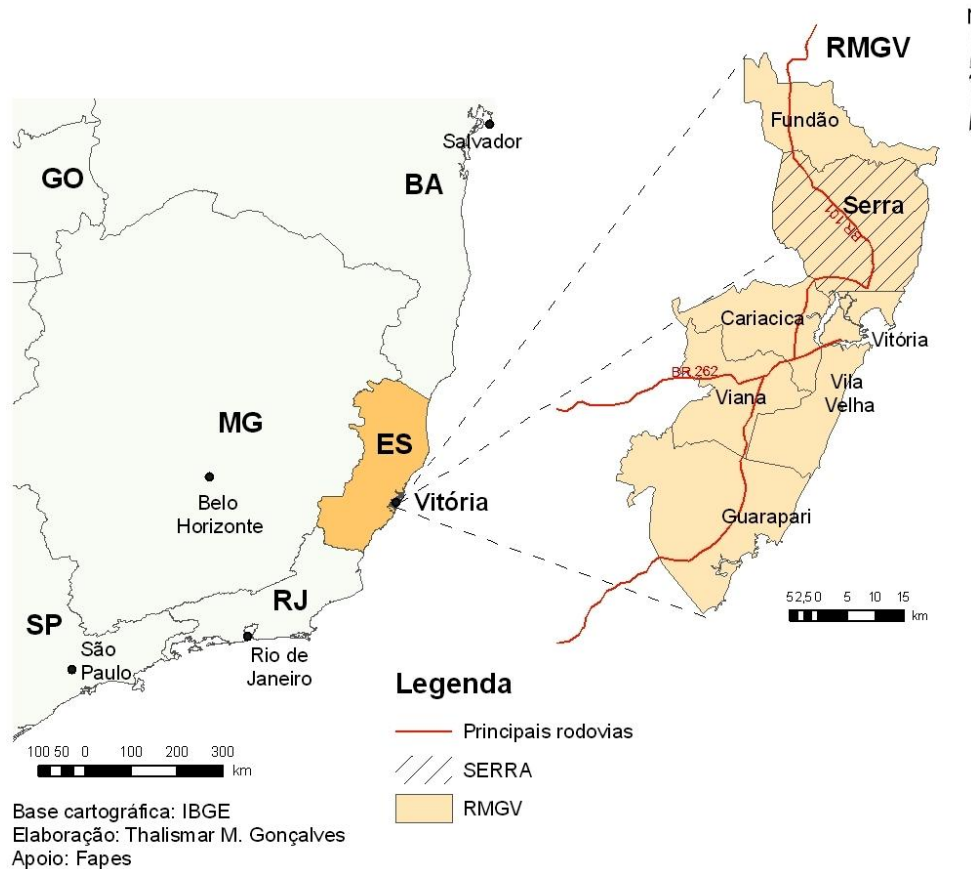
INTRODUÇÃO

Nas últimas décadas, a dinâmica do espaço urbano, seja nas grandes metrópoles, aglomerações urbanas ou cidades médias, tem apresentado significativas mudanças. Nesse cenário, alguns processos socioespaciais podem ser observados empiricamente e têm sido objetos de análises de geógrafos como de pesquisadores de outras áreas: a conformação de múltiplas centralidades intraurbanas, reforçadas pela difusão crescente de grandes equipamentos comerciais e prestadores de serviços; a emergência de novas formas residenciais nas áreas periféricas, como os condomínios e loteamentos fechados. Em função de tais processos, a organização espacial das cidades mostra-se mais complexa, obrigando os pesquisadores a refletirem acerca dos instrumentos teórico-metodológicos tradicionais.

As referências teóricas que representam a dinâmica da cidade balizada numa estrutura centro-periferia mostram-se insuficientes. Segundo Spósito (2001), os conteúdos da urbanização contemporânea se realizam redefinindo as formas e os conteúdos das áreas centrais e periféricas das cidades. Enquanto parte integrante deste processo, podemos mencionar o papel da atividade imobiliária, direcionada ao mercado, na produção do espaço urbano. Novas estratégias ligadas aos interesses da valorização do capital por meio da produção imobiliária têm participado ativamente da redistribuição das pessoas e atividades no tecido urbano, contribuindo para a reprodução de uma cidade cada vez mais fragmentada. Mais recentemente, a aproximação com o setor financeiro vem potencializando a transformação do espaço urbano pelas incorporadoras, tornando a produção imobiliária ainda mais “agressiva” sobre a cidade (BOTELHO, 2007).

Nesse contexto, direcionamos o olhar para as atuais mudanças verificadas no espaço urbano de Serra, município com cerca de 400 mil habitantes, que faz parte da Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV) (Mapa 1). Nos últimos anos, o município tem chamado atenção pelo crescente número de lançamentos imobiliários residenciais. Os investimentos do setor imobiliário manifestam-se, sobretudo, na forma de amplos empreendimentos residenciais, condomínios fechados horizontais e verticais, e ainda em loteamentos fechados.

Mapa 1 - Localização do município de Serra na Região Metropolitana da Grande Vitória



Até o início da década atual, os agentes ligados ao mercado imobiliário formal não exerciam papel relevante na produção do espaço construído destinado à moradia em Serra. O município, nas últimas décadas do século passado, conheceu um intenso crescimento demográfico, o mais significativo entre todos do aglomerado urbano da Grande Vitória. Para se ter uma ideia, em 1970 a população urbana não chegava aos oito mil habitantes, enquanto em 2000, esse número ultrapassou os 320 mil (IBGE, 1970 e 2000), ou seja, a população considerada urbana foi multiplicada por 40 em três décadas! O acesso à moradia de grande parte deste contingente populacional, como em outras cidades brasileiras, se deu a partir da autoconstrução em loteamentos populares, ou em parcelamentos ilegais, e de conjuntos habitacionais promovidos pelo poder público com recursos do extinto Banco Nacional de Habitação (BNH) (GONÇALVES, 2007).

Os condomínios fechados horizontais e verticais, que se destacam na paisagem urbana, não se constituem, portanto, apenas em novas formas residenciais, mas também um novo modo de se produzir o espaço construído no município. Tais

formas residenciais expressam a participação de novos agentes sociais¹ na dinâmica do espaço urbano de Serra, como é o caso das empresas de incorporação imobiliária. Nesse sentido, o ponto de partida para nossa investigação é a manifestação na paisagem urbana de novas relações envolvidas na produção do espaço construído.

Para estabelecermos de maneira precisa a problemática e os objetivos do trabalho, algumas observações são necessárias. Primeiramente, concebemos o espaço urbano de Serra como parte da dinâmica do aglomerado urbano da Grande Vitória. De tal modo, a constituição do tecido urbano no município se vincula ao processo de urbanização capixaba desenvolvido a partir dos anos 1970 engendrado pela industrialização. Na esteira desse processo, temos a formação do aglomerado urbano, que na década de 1990 foi convertido em RMGV. Nessa direção, entendemos que a recente atuação do mercado imobiliário em Serra deve ser compreendida em sua relação com a dinâmica imobiliária da RMGV.

O mercado imobiliário se consolidou no Espírito Santo a partir da década de 1970 (CAMPOS JR, 2002). A valorização do capital por meio da produção imobiliária residencial encontrou condições de se desenvolver primeiramente na capital do estado, Vitória. A expressão espacial desse processo é a verticalização dos bairros litorâneos, seja na parte insular como na parte continental do município (MENDONÇA, 2001).

A partir da década de 1990, essa lógica de produção e apropriação do espaço urbano se estabeleceu definitivamente em outro município da Grande Vitória, Vila Velha. Assim como em Vitória, as incorporadoras promovem um intenso processo de verticalização no litoral sul do município. Até recentemente, a produção imobiliária direcionada ao mercado desenvolvia-se, de forma expressiva, apenas em Vitória e Vila Velha. Uma atividade protagonizada por diversas empresas locais, em que o edifício isolado, em frente ou próximo a orla marítima, expressava, e ainda expressa, o produto imobiliário hegemônico.

Na década atual, a produção de edifícios em bairros litorâneos de Vitória e Vila Velha ainda representa o principal vetor de desenvolvimento da dinâmica imobiliária

¹ Ver Corrêa (1989).

na Grande Vitória. Todavia, no decorrer dos últimos anos, observamos um deslocamento gradativo da atividade imobiliária residencial em direção ao município de Serra, que se intensifica a partir do final de 2006, conforme apontam os dados do censo imobiliário do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Espírito Santo (SINDUSCON-ES). Um município que historicamente não despertava o interesse do mercado imobiliário formal, conforme já salientado. O deslocamento da atuação de incorporadoras em direção a Serra representa, certamente, um dado novo na dinâmica imobiliária da Grande Vitória. Além disso, a atividade imobiliária tem se materializado em grandes empreendimentos verticais e horizontais. Trata-se de uma produção imobiliária concentrada e em larga escala, à medida que não se constrói uma casa ou um edifício, mas um conjunto de prédios ou de casas.

Portanto, o processo de apropriação do espaço urbano de Serra pela produção imobiliária manifesta-se espacialmente com características distintas em relação aos outros municípios da Grande Vitória citados acima.

O processo de acumulação por meio da produção imobiliária se desenvolve a partir de condições particulares, em função dos limites específicos que as relações capitalistas encontram no setor imobiliário (RIBEIRO, 1997). Com isso, o principal agente do mercado imobiliário, o incorporador, é impelido a estabelecer formas específicas de produção da cidade, que variam no tempo e no espaço. Sendo assim, a forma material do empreendimento imobiliário (edifício, casa, condomínio vertical ou horizontal, etc) e a sua localização na cidade não ocorrem aleatoriamente. Tais aspectos da produção imobiliária expressam as estratégias engendradas pelos incorporadores sobre o espaço urbano com o intuito de atingir o seu objetivo maior: a obtenção de ganhos por intermédio da transformação do uso do solo urbano.

Nessa perspectiva, a proposta do trabalho é contribuir para a compreensão da dinâmica atual do espaço urbano de Serra (e da RMGV) por meio do estudo da produção imobiliária. Assim, o objetivo geral da pesquisa é identificar as estratégias particulares do mercado imobiliário em Serra e os seus rebatimentos sobre a produção do espaço urbano no município.

Na tentativa de alcançar o objetivo geral, estabelecemos quatro objetivos específicos:

- Descrever o processo histórico de produção do espaço urbano de Serra, articulando-o à dinâmica do aglomerado urbano da Grande Vitória;
- Analisar a evolução e participação do mercado imobiliário em Serra no conjunto dos municípios da Grande Vitória;
- Caracterizar os empreendimentos imobiliários lançados em Serra, destacando o agente promotor, o tipo de construção, a tipologia, o tamanho do terreno, o número de unidades, os equipamentos de uso comum e o público alvo;
- Analisar o padrão de distribuição espacial dos empreendimentos imobiliários no espaço urbano de Serra.

Vale salientar que, para a presente análise, voltamos a atenção para a produção imobiliária empresarial², desenvolvida pela iniciativa privada para venda no mercado de novos produtos residenciais. Desse modo, consideramos apenas os empreendimentos imobiliários realizados por incorporação³. Ainda que atualmente as atividades do Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais do Espírito Santo (INOCOOP-ES) se aproximem da lógica da incorporação⁴, optamos, nesse trabalho, por não analisar detalhadamente os empreendimentos promovidos por essa instituição.

É importante frisar ainda que privilegiamos para a pesquisa os empreendimentos aprovados como condomínios fechados. Essa opção se justifica em virtude, especialmente, de dois motivos. Em primeiro lugar, a grande maioria dos empreendimentos aprovados em Serra é composta de condomínios fechados verticais ou horizontais. Além disso, esses tipos de empreendimentos imobiliários fazem parte do levantamento realizado pelo SINDUSCON-ES para o censo

² Quando utilizarmos o termo “produção imobiliária”, na maioria das vezes, estamos nos referindo a produção do espaço construído direcionado ao mercado.

³ No subcapítulo 1.2 definimos construção por incorporação como também outras formas de produção de moradia nas cidades.

⁴ O INOCOOP-ES foi criado na década de 1960 enquanto agente da política habitacional ligada ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH) com objetivo de orientar a criação das cooperativas habitacionais no estado. Com a falência do BNH em 1986, o INOCOOP-ES entrou em crise, retomando suas atividades a partir de meados da década de 1990 com o autofinanciamento da construção. Botelho (2007) trata parcialmente desse assunto para o caso das cooperativas autofinanciadas da Região Metropolitana de São Paulo.

imobiliário, o que não ocorre com os loteamentos fechados. Esse último fato é de suma importância para os procedimentos analíticos da investigação.

A partir desse encaminhamento, acreditamos que este trabalho possa contribuir para o entendimento tanto das recentes transformações socioespaciais observadas no recorte espacial em questão, como da dinâmica imobiliária recente da RMGV. Outrossim, partindo da acepção de condomínio fechado como produto imobiliário, entendemos ser possível colocar novas questões acerca dessa forma de morar e experimentar a cidade. Isso porque, assim como Pires (2007), consideramos que esse tema ainda é pouco discutido, na medida em que a explicação fundada exclusivamente no aumento da violência e insegurança urbanas obscurece outras questões importantes.

Outro elemento relevante para a justificativa da pesquisa é, sem dúvida, o momento particular que o mercado imobiliário tem vivido no país nos últimos anos. A dinâmica imobiliária vem se desenvolvendo a partir de novos aspectos como a expansão geográfica de grandes incorporadoras, captação de recursos na bolsa de valores, expansão do crédito imobiliário, entre outros. Esse novo contexto influencia diretamente o processo de apropriação do espaço urbano pelas incorporadoras. Sendo assim, entendemos que o tema trabalhado nos permite refletir sobre como esse novo momento da produção imobiliária tem se realizado na Grande Vitória e em Serra, particularmente.

Os procedimentos metodológicos foram subdivididos em três etapas. Com intuito de encontrarmos elementos para a construção do objeto de investigação, realizamos um levantamento preliminar sobre as novas formas de moradia na cidade (condomínios fechados), especialmente, em artigos científicos do Brasil e de outros países. Paralelamente a essa tarefa, coletamos os primeiros dados e informações sobre a atividade imobiliária em Serra a partir de consultas nos sítios das incorporadoras e em jornais. As primeiras informações, articuladas à construção do aporte teórico, nos permitiram estabelecer com clareza o objeto de investigação: a produção imobiliária como agente modelador do espaço urbano de Serra.

A segunda etapa da pesquisa se refere à construção do aporte teórico. O instrumental teórico foi dividido em dois planos distintos, porém articulados. No

primeiro momento, concentramos os esforços na discussão sobre os conteúdos da urbanização contemporânea. Aqui, a principal referência ficou por conta das ideias desenvolvidas por Henri Lefebvre (2004 e 2008). Alguns trabalhos realizados por geógrafos sobre a realidade urbana brasileira, embasados na teoria desse pensador, também foram de grande valia, destacando Spósito (2001), Damiani (2001) e Carlos (2007). Nessa perspectiva, conforme discutiremos mais a frente, o processo de urbanização atual não deve ser entendido apenas como resultado do processo de industrialização. A urbanização, hoje, se realiza através de novos conteúdos, em que os interesses da acumulação capitalista se complexificam e se ampliam em novas formas. Com isso, o papel da cidade na reprodução social é redefinido. Nessa direção, passamos para o segundo plano do referencial teórico.

A consolidação da possibilidade de acumulação através da produção imobiliária constitui-se em uma das expressões concretas dos novos conteúdos da urbanização contemporânea (CAMPOS JR, 2002). Assim, a partir de autores como Ribeiro (1993 e 1997) e Campos Jr (2002) procuramos entender a lógica particular da acumulação na produção imobiliária residencial e, particularmente, como esse processo se insere na produção do espaço urbano.

A última etapa representa, propriamente, a pesquisa empírica. Essa parte do trabalho, por sua vez, se desdobrou em dois momentos. O primeiro envolveu a coleta e sistematização dos dados empíricos, enquanto no segundo foi realizada a leitura dos resultados a luz do aporte teórico construído.

Estabelecemos como recorte temporal, para as coletas de dados e informações, o período entre 2000, ano em que foi lançado o primeiro condomínio fechado em Serra, e 2008. Em relação às fontes primárias, destacamos as entrevistas com corretores de imóveis, empresários do setor e técnico da Prefeitura Municipal da Serra (PMS). Foram realizadas entrevistas semi-estruturadas com cerca de 20 corretores, dois importantes empresários do mercado imobiliário local (um deles, na época da entrevista, era presidente do SINDUSCON-ES) e um técnico da Secretaria de Desenvolvimento Urbano da PMS, envolvido diretamente na aprovação de empreendimentos imobiliários. Nessa parte da pesquisa, acrescentamos ainda algumas visitas a empreendimentos prontos ou em construção, onde realizamos fotografias e observamos as características físicas das construções e do entorno

imediatos. As fontes secundárias foram diversas: censo imobiliário do SINDUSCON-ES, jornais locais, revistas especializadas do setor imobiliário, sítios das incorporadoras e panfletos publicitários.

A partir dos dados e informações coletadas foram elaboradas tabelas, gráficos, quadros e mapas. A localização dos empreendimentos foi identificada com auxílio do *Google Earth* e os materiais cartográficos foram organizados através do programa de geoprocessamento *ArcGIS 9.1* (ESRI). Ainda nessa etapa, na medida em que atingíamos os resultados, procurávamos interpretá-los tendo o auxílio do aporte teórico.

A dissertação está estruturada em quatro capítulos. O primeiro capítulo encontra-se subdividido em três partes. Nos subcapítulos iniciais, realizamos uma discussão de caráter teórico referente ao processo de urbanização no período atual e à produção imobiliária. Na última parte do capítulo, apresentamos um panorama do percurso da produção imobiliária na Grande Vitória, destacando os aspectos particulares que o mercado imobiliário adquire em Serra. No segundo capítulo, a atenção foi direcionada ao processo de produção do espaço urbano de Serra, articulando-o à formação do aglomerado urbano da Grande Vitória. O conteúdo desse capítulo se subdivide em três momentos: a urbanização capixaba a partir dos anos 1970 e a formação do espaço metropolitano da Grande Vitória, a produção do espaço urbano de Serra como expansão periférica da Grande Vitória e as recentes mudanças no espaço urbano do município, destacando a formação da centralidade de Laranjeiras.

Nos capítulos III e IV tratamos, particularmente, da atividade imobiliária em Serra. Reservamos o terceiro capítulo para apresentar os resultados da pesquisa empírica sobre o desenvolvimento do mercado imobiliário no município. Com isso, o conteúdo do capítulo se destaca pelo seu aspecto descritivo. As interpretações dos resultados foram sistematizadas, por sua vez, no quarto capítulo.

Por fim, nas considerações finais, realizamos uma síntese do trabalho e apresentamos algumas reflexões acerca da relação que se estabelece entre os interesses do mercado imobiliário e os limites para a construção de uma cidade mais justa e democrática.

1 A PRODUÇÃO DA CIDADE CONTEMPORÂNEA E A DINÂMICA IMOBILIÁRIA

A estrutura urbana das cidades brasileiras atravessa nas últimas décadas importantes mudanças, conforme assinalamos na introdução. Em função de tais transformações empíricas observadas na cidade contemporânea, alguns estudiosos têm sugerido que as cidades brasileiras, e latinoamericanas de um modo geral, caminham em direção a um “novo padrão de segregação”⁵. Esse processo tem se desenrolado nas metrópoles desde a década de 1980 e se intensificado nos anos 1990, na medida em que o processo de globalização e o neoliberalismo se consolidam como faces de um novo momento do modo de produção capitalista. Em termos gerais, a cidade polarizada entre o centro-rico e a periferia-pobre tem cedido lugar a uma organização espacial mais complexa, em que a tônica é a fragmentação do tecido urbano. Para Salgueiro (1998), uma das manifestações espaciais da cidade fragmentada é a presença de *enclaves* que se caracteriza pelo:

[...] caráter pontual de implantações que introduzem uma diferença brusca em relação ao tecido que as cerca, seja um centro comercial numa periferia rural ou um condomínio de luxo no meio de um bairro popular. Desta característica resulta a existência de rupturas entre tecidos justapostos as quais substituem a continuidade anterior (p.41).

Nesse contexto, tanto as áreas centrais como as periferias atravessam um momento de redefinição, em virtude da emergência de novas formas e conteúdos na cidade. Para Carlos (2007), o espaço é produto, meio e condição das relações sociais. E por isso, as mudanças espaciais expressam e participam diretamente das transformações da vida cotidiana na cidade. Isso porque com as novas formas espaciais, se redefinem também o trabalho, o lazer, o ócio, o consumo, a moradia etc.

Um aspecto particular desse momento refere-se às novas formas de moradia na cidade. Os assentamentos residenciais fechados se proliferam no espaço urbano. Esse processo vem ganhando força e se generalizando em cidades de diferentes países desde a década de 1990⁶, embora tenham surgido ainda nos anos 1970 em algumas grandes cidades dos Estados Unidos da América (EUA) e da América

⁵ Cf. Caldeira (2008), Sabatini, Cáceres e Cerdas (2001), Borsdorf e Hidalgo (2008), entre outros.

⁶ Cf. Raposo (2008), Janoschka e Borsdorf (2004), Vidal-Koppman (2005), Landman e Schönteich (2002), Blakely e Snyder (1999).

Latina. Atualmente, esse processo não se restringe às grandes metrópoles, tendo se expandido para cidades médias e, até mesmo, para pequenas aglomerações. Enquanto no Brasil esses novos *habitats* urbanos são denominados de condomínios fechados ou “condomínios exclusivos” (SOUZA, 2006), nos EUA são chamados de *gated communities*. Nos países da América Latina de origem espanhola temos os *barrios cerrados* ou *urbanizaciones cerradas*. Como podemos definir esse tipo de moradia?

Em termos físicos, alguns traços gerais são identificados nas pesquisas. Tratam-se de formas residenciais (conjunto de casas ou de edifícios) com perímetros fechados, acesso controlado, com ou sem aparato de segurança, contendo equipamentos de uso comum variável, de um estacionamento até grandes equipamentos de lazer e serviços. Um dos aspectos mais destacados e criticados a respeito dessas formas de moradia refere-se à negação do espaço público da cidade, como salientado por Caldeira (2008). Essa autora denomina tais formas de *enclaves fortificados*:

[...] Todos os tipos de enclaves fortificados partilham algumas características básicas. São propriedade privada para o uso coletivo e enfatizam o valor do que é privado e restrito ao mesmo tempo que desvalorizam o que é público e aberto na cidade. São fisicamente demarcados e isolados por muros, grades, espaços vazios e detalhes arquitetônicos. São voltados para o interior e não em direção à rua, cuja vida pública rejeitam explicitamente. São controlados por guardas armados e sistema de segurança, que impõem as regras de inclusão e exclusão. (p. 258-259)

Antes de prosseguirmos, uma observação conceitual é necessária. Em muitos casos, seja na mídia, em propagandas imobiliárias e, até mesmo, em trabalhos acadêmicos, não se tem a clareza da distinção entre condomínio fechado e loteamento fechado. Primeiramente, para os objetivos dessa pesquisa, ambos constituem-se em produtos imobiliários, ou seja, resultados da atuação de promotores imobiliários sobre o espaço urbano visando à obtenção de excedentes.

Uma possibilidade de distinção entre tais formas de moradia encontra-se no estatuto jurídico. Os condomínios residenciais fechados são regulamentados pela lei federal nº 4.591/1964 que dispõe sobre condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. De tal modo, as construções ocorrem em uma única gleba de terra, onde são vendidas as unidades autônomas representadas pelas casas ou apartamentos. As vias internas como as áreas de uso comum são de todos

moradores através da propriedade condominial. O loteamento, por sua vez, é regido pela lei federal nº 6.766/79 que trata do parcelamento do solo urbano. Segundo a referida lei, o empreendedor, ao parcelar (lotear) o solo urbano para venda, deve repassar à municipalidade parte do terreno com as vias públicas e áreas de uso comum.

Porém, na prática do loteamento fechado essa transferência não ocorre, na medida em que todo o terreno é murado e o acesso controlado. As áreas públicas, como as vias, acabam sendo privatizadas. Por isso, autores como Souza (2006) chamam a atenção para a ilegalidade desse tipo de empreendimento imobiliário. Desde os anos 1990, em contradição com a lei maior (de âmbito federal), algumas prefeituras passaram a aprovar leis municipais que autorizam a implantação de loteamentos com perímetros fechados e acesso controlado⁷, a partir da concessão de uso de área pública às associações de moradores (SOUZA, 2006).

Levando em consideração as características que o espaço urbano vem adquirindo, dentre as quais destacamos as novas formas de moradia, nos parece que a ideia de que a cidade atravessa uma transição *qualitativa* nas últimas décadas é aceita por grande parte dos estudiosos da realidade urbana. Contudo, as interpretações sobre esse momento histórico são diversas e expressam as diferentes perspectivas de análise da realidade social. Por isso, antes de discutirmos a respeito da dinâmica imobiliária, é importante explicitarmos o aporte teórico que nos orienta no entendimento da urbanização contemporânea.

1.1 A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E A URBANIZAÇÃO CONTEMPORÂNEA

A situação descrita sobre a cidade no período atual adquire contornos ainda mais complexos e problemáticos em países como o Brasil. Ao mesmo tempo em que observamos um crescimento de novas formas espaciais como os condomínios fechados e *shopping centers*, há, por outro lado, a permanência ou mesmo o recrudescimento da pobreza nas cidades. A manifestação desse processo pode ser

⁷ No município de Serra foi aprovada em 2007 a lei nº 3201/2007, que permite o cercamento de loteamentos a partir de mecanismos de concessão de área pública às associações de moradores.

observada na densificação de áreas pobres e/ou no surgimento de ocupações nas franjas urbanas, como têm atestado trabalhos sobre as grandes metrópoles brasileiras (RIBEIRO e LAGO, 1994; COSTA, 2006). Ademais, outro indicador é a importância cada vez mais relevante que as atividades informais adquirem na reprodução de uma parcela significativa da população urbana, inclusive atividades ilegais como o tráfico de drogas (SOUZA, 2006).

Tendo em vista o quadro complexo da realidade urbana na atualidade, aqui delineado, como podemos contribuir para o seu entendimento a partir da geografia, isto é, por intermédio da análise do espaço urbano? Em primeiro lugar, o espaço urbano mais complexo e diferenciado adquire sentido em sua relação com a sociedade. A cidade, enquanto realidade material, encontra-se relacionada dialeticamente com as relações sociais historicamente determinadas, como propõe Carlos (2007):

Em primeiro lugar a compreensão da cidade, pensada na perspectiva da geografia nos coloca diante de sua dimensão espacial – a cidade analisada enquanto realidade material – esta por sua vez, se revela pelo conteúdo das relações sociais que lhe dão forma.

[...]

A análise espacial da cidade, no que se refere ao processo de produção, revela a indissociabilidade entre espaço e sociedade, na medida em que as relações sociais se materializam num território real e concreto [...] (p. 20).

Deste modo, uma primeira aproximação é entender a cidade como produto social e histórico. Assim, a organização do espaço urbano, com as suas diferentes formas espaciais, articula-se à reprodução da sociedade, em determinado tempo e espaço.

Para avançarmos na discussão, é necessário definirmos a relação entre cidade e urbanização. A cidade, enquanto forma material, constitui-se na manifestação do processo de urbanização. É a partir da cidade que a urbanização se realiza como processo histórico. Nas palavras de Spósito (2001, p. 85): “[...] a cidade está a todo o tempo a expressar e sustentar o processo de urbanização, e sob essa perspectiva sintetiza a dinâmica espaço-temporal desse processo”. Desse ponto de vista, esses dois elementos são indissociáveis, parte integrante de uma totalidade. A existência de um se dá através do outro.

É importante salientar que consideramos a urbanização não apenas em sua dimensão quantitativa, associada ao aumento da população urbana em relação à

rural. Entendemos o processo de urbanização enquanto processo histórico, privilegiando sua dimensão qualitativa, ou seja, associada às transformações da sociedade no decorrer do tempo. De forma mais explícita, a urbanização se vincula ao papel que a cidade adquire na reprodução social em cada período histórico (SPÓSITO, 2001).

Estabelecida essa relação, o que nos interessa é, por um lado, identificarmos os conteúdos da urbanização contemporânea e, por outro, como se impõem e se expressam na (re)produção do espaço urbano, em particular nas cidades brasileiras.

Uma possibilidade de se interpretar a urbanização contemporânea é sugerida por Henri Lefebvre (2004 e 2008). Para esse pensador, a sociedade contemporânea caminha, a passos largos, em direção à urbanização em sua totalidade, enquanto tendência. Evidências para isso não faltam, segundo o filósofo: crescimento da população urbana; subordinação cada vez mais explícita das atividades agrícolas (campo) à cidade; crescimento econômico e a industrialização impondo suas consequências nas diferentes partes do mundo; proliferação do tecido urbano, que não se refere apenas ao domínio edificado, mas também a todo o tipo de manifestação de domínio da cidade sobre o campo. Entretanto, contraditoriamente, tais evidências empíricas ao mesmo tempo em que revelam também ocultam a atual fase da urbanização, conforme o próprio autor aponta.

A hipótese da urbanização total como tendência está articulada à constituição da *sociedade urbana*, hoje virtual, amanhã real. É a sociedade que nasce do processo de industrialização e o sucede. O ponto de partida (e não necessariamente de chegada) para compreendermos a urbanização contemporânea é, portanto, o processo de industrialização. É importante destacar que a cidade é uma realidade anterior à indústria. Entretanto, o desenvolvimento da industrialização e, conseqüentemente, a consolidação do capitalismo como modo de produção representam uma mudança definitiva da cidade e da própria sociedade. As necessidades da produção industrial projetam-se sobre a cidade, promovendo intensas transformações no espaço urbano. A mancha urbana se prolifera e se diferencia, a partir de diferentes formas espaciais. Num processo que Lefebvre (2004) denomina de *implosão-explosão* da cidade.

Embora essa complexa realidade urbana tenha se originado do processo de industrialização, ela não se constitui apenas em resultado ou efeito da produção industrial. Em determinado momento, a urbanização de *induzida* torna-se *indutora*. O que isso significa, de fato? Lefebvre (2004 e 2008) defende a ideia de que, pelo menos desde a segunda metade do século passado, o processo de urbanização atravessa uma mudança qualitativa. Essa transição histórica se vincula, por seu turno, a própria tentativa de sobrevivência do modo capitalista de produção:

O capitalismo se estendeu subordinando a si o que lhe preexistia: agricultura, solo e subsolo, domínio edificado e realidades urbanas de origem histórica. Do mesmo modo, ele se estendeu constituindo setores novos, comercializados, industrializados: os lares, a cultura e a arte dita “moderna”, a *urbanização*. (LEFEBVRE, 2008, p. 117, grifo nosso)

Enquanto processo geral, tal transformação qualitativa da urbanização se dá de maneira descontínua no tempo e no espaço, conforme o próprio autor ressalta (LEFEBVRE, 2004). Sendo assim, aqui, podemos retomar a noção de formação socioespacial, desenvolvida por Santos (2005). Para o geógrafo, as determinações do modo de produção se realizam concretamente a partir de uma dada formação social:

Modo de produção, formação social, espaço – essas três categorias são interdependentes. Todos os processos que, juntos, formam o modo de produção (produção propriamente dita, circulação, distribuição, consumo) são histórica e espacialmente determinados num movimento de conjunto, e isto através de uma formação social (p. 27-28).

Com isso, para a nossa discussão, é imprescindível levarmos em conta as particularidades da urbanização brasileira. A maneira como o capitalismo se realiza historicamente no território brasileiro.

Prosseguindo a linha de raciocínio de Lefebvre (2008), a reprodução das relações de produção não se inscreve mais *apenas* no local propriamente da produção industrial (produção *stricto senso*), mas no espaço como um todo. Da produção *no* espaço passa-se a produção *do* espaço. Desse modo, não podemos reduzir o espaço da cidade ao suporte da produção, em seus vários momentos: produção *stricto senso*, distribuição, circulação e consumo. O espaço urbano, no período atual, não se constitui *apenas* em suporte para a reprodução dos meios de produção. Nessa direção, Damiani (2001) afirma:

A cidade como área de consumo, a completar a fábrica como unidade produtiva, é uma versão simplificada do capitalismo. A cidade não é somente lugar da reprodução da força de trabalho. A cidade, como *espaço produzido*, nos termos como se dá esta produção, diz respeito a processos complexos, e tem grande significado na reprodução das relações sociais (p. 124, grifo nosso).

As contradições e os conflitos envolvidos na relação capital-trabalho, por exemplo, além do “chão da fábrica”, se ampliam para o espaço como um todo, o que inclui outras dimensões da vida social, como o cotidiano, plano do habitar, lazer etc. Lefebvre (2008) diz o seguinte sobre esse novo momento:

[...] a situação mudou: o modo de produção capitalista deve se defender num *front* muito mais amplo, mais diversificado e mais complexo, a saber: a re-produção das relações de produção. Essa re-produção das relações de produção não coincide com a reprodução dos meios de produção; ela se efetua através da cotidianidade, através dos lares, através da escola e da universidade, através das extensões e proliferações da cidade antiga, ou seja, através do espaço inteiro (p. 47-48, grifo do autor).

No sentido proposto por Lefebvre (2004 e 2008), o processo de urbanização, em seu estágio atual, não se vincula *exclusivamente* aos ditames da reprodução do capital industrial. O que não significa que a indústria perde sua importância para a reprodução da sociedade. Aliás, pelo contrário, a produção industrial é multiplicada na medida em que o consumo se expande, em função de um cotidiano cada vez mais programado. O ponto chave, contudo, o qual queremos explicitar, é de que a lógica da produção se amplia cada vez mais, ao passo que o mundo da mercadoria, do valor de troca, vem penetrando e constituindo novos setores. Destarte, para pensarmos a urbanização contemporânea e, conseqüentemente, a cidade como sua expressão material, optamos por entendê-la enquanto urbanização em sua *fase crítica*, nos termos sugeridos por Lefebvre (2004). Sendo assim, o espaço urbano mais que uma condição geral de produção, ele mesmo transformou-se em mercadoria: “[...] Além de viabilizar as outras produções econômicas, a urbanização define uma nova produção.” (DAMIANI, 2001, p.120).

Em consonância com essa perspectiva, Sobarzo (2004) descreve de forma clara a *ampliação* do papel da cidade na reprodução da sociedade, na medida em que ela mesma torna-se uma mercadoria:

A cidade vendida aos pedaços – criada, destruída e recriada, vendida novamente, valorizada ou desvalorizada, renovada ou enobrecida, abandonada, apresentada na embalagem de um novo produto imobiliário a ser comprado e consumido – torna-se parte integrante da reprodução capitalista, não só porque nela são produzidos e trocados bens materiais e

imateriais, ou porque nela, num sentido amplo, a sociedade como um todo é reproduzida, mas também, num sentido em que poderíamos considerar restrito, porque a cidade ela mesma passa a ser um produto consumido, comprado e vendido, assumindo uma função fundamental na circulação e acumulação de capital (p. 110).

Assim sendo, o entendimento da urbanização contemporânea passa necessariamente por sua relação com as transformações pelas quais vem passando a sociedade contemporânea. A ampliação qualitativa da reprodução das relações capitalistas, que nos fala Lefebvre (2008), envolve uma série de alterações complexas nas dimensões política, econômica, cultural e técnica da sociedade. Esse processo, por seu turno, alarga o papel da cidade na reprodução social.

Consideramos que as transformações estruturais pelas quais atravessa o capitalismo desde a década de 1970, denominada por Harvey (2009) de transição para o regime de acumulação flexível, têm rebatimentos sobre o processo de urbanização. Contudo, a urbanização é, dialeticamente, parte integrante dessa transição histórica. Segundo Harvey (2009), em função de sua natureza expansionista e contraditória, as crises são inerentes ao capitalismo. Desde o final da década de 1960, primeiramente nos países de economia desenvolvida, vem ocorrendo significativas mudanças nas práticas política, econômica, cultural e tecnológica.

O desenvolvimento do meio técnico-científico-informacional, por um lado, e a ascensão das políticas neoliberais, por outro, promovem uma fluidez ao capital nunca antes experimentada (SANTOS, 2008a). O capital desenvolve trânsito cada vez mais livre entre setores, ramos ou lugares, promovendo ininterruptamente um processo de reestruturação do espaço, em diferentes escalas.

Uma das possibilidades de articularmos os conteúdos da urbanização contemporânea e a organização espacial da cidade é a partir da crescente importância que o setor imobiliário tem adquirido na reestruturação do espaço urbano. Gottdiener (1997) argumenta que o setor imobiliário, na atualidade, encontra-se na “linha de frente” da reestruturação espacial. A referência desse estudioso são as transformações observadas nas grandes metrópoles dos EUA. No caso do Brasil, alguns trabalhos nos mostram a importância da expansão da produção imobiliária no tecido urbano, reforçando a produção de uma cidade mais fragmentada e complexa (RIBEIRO e LAGO, 1994; PEREIRA, 2009; SPÓSITO,

2004). Tais estudos foram realizados em diferentes contextos socioespaciais, e não apenas nas grandes metrópoles.

Ribeiro e Lago (1994), em estudo sobre as transformações da estrutura da metrópole carioca nos anos 1980, observam a seguinte tendência. Por um lado, os autores argumentam que a pobreza tende a se dispersar por todo tecido urbano a partir do acréscimo das ocupações nas periferias e da formação de cortiços na área central. Esse processo, por sua vez, resulta do esgotamento do padrão histórico de provisão de moradia para os pobres através do binômio loteamento popular-autoconstrução. Por outro lado, a produção imobiliária por incorporação tem se expandido, potencializada pelo setor financeiro, em direção às áreas periféricas oferecendo moradias para estratos da população com maiores rendimentos por intermédio da construção, especialmente, de condomínios fechados. Em recente artigo sobre a metrópole paulista, Pereira (2009) argumenta que a presença de grandes artefatos arquitetônicos (condomínios fechados, *shopping centers*, centros empresariais etc) nas periferias representa, na verdade, uma mudança qualitativa no processo de expansão urbana, caracterizada pela redução da:

[...] importância da *autoconstrução da habitação na periferia* como fator de crescimento arquitetônico e urbano da cidade de São Paulo. Corresponde a inversão da importância da produção imobiliária extensiva em relação a produção imobiliária intensiva. Essa inversão corresponde a uma mudança na hegemonia capitalista na produção imobiliária, em que o motor da expansão metropolitana deixa de ser a autoconstrução habitacional na periferia e passa a ser realizada por meio das empresas de incorporação [...] (p. 2, grifo do autor).

Spósito (2004) também observa mudanças nas formas e nos conteúdos das periferias nas cidades médias do interior de São Paulo. Assim como os autores que estudaram as grandes metrópoles, Spósito (2004) identifica que esse processo tem sido engendrado por novas formas de produção dos espaços periféricos, ligadas particularmente à atuação de empresas incorporadoras. Nas palavras da autora, ocorre uma pluralização da paisagem e dos conteúdos das periferias urbanas:

[...] o que se observa é a justaposição contraditória de conjuntos habitacionais implantados pelo poder público, loteamentos populares, cuja paisagem urbana resulta da autoconstrução, e loteamentos voltados aos de maior poder aquisitivo, alguns fechados e controlados por sistemas de segurança (p. 116).

Nesse sentido, dentre os novos conteúdos da urbanização, a proeminência dos interesses de natureza fundiária e imobiliária é destacada (SPÓSITO, 2001). A

valorização do capital a partir da produção do espaço urbano ganha relevância. Esse processo não se limita a produção residencial, mas se articula a produção de equipamentos ligados ao comércio e aos serviços:

Esses novos equipamentos [*shoppings*, hipermercados, *malls* etc] não respondem, apenas, aos interesses econômicos de comercialização de bens e serviços. *Em primeiro plano, estão os interesses de natureza fundiária e imobiliária*, pois a construção de grandes equipamentos potencializa fluxos para áreas da cidade, anteriormente pouco valorizadas, constituindo-se uma forma através da qual se otimizam os preços das novas localizações produzidas. (SPÓSITO, 2001, p. 91, grifo nosso)

Deste modo, como possibilidade de compreensão da realidade urbana na atualidade, procuramos conceber a urbanização não apenas como resultado da industrialização. A urbanização adquire contornos qualitativos articulados à reprodução da sociedade no período atual. Um dos aspectos desse processo, que atua diretamente na produção do espaço urbano, refere-se às possibilidades de valorização do capital através da produção da cidade. Com isso, além de suporte ou condição geral para a acumulação, a cidade, ela mesma, torna-se possibilidade de acumulação através de sua produção (imobiliária).

É importante frisar que essa produção do espaço construído como possibilidade de acumulação se articula a uma noção ampliada de produção da própria cidade. A expansão quantitativa e qualitativa do mercado imobiliário ao produzir determinado espaço, produz a própria vida cotidiana na cidade (CARLOS, 2007). Desse ponto de vista, a emergência de formas espaciais em *enclaves* (SALGUEIRO, 1998), mais que uma fragmentação física da cidade, ela expressa a fragmentação da vida cotidiana, o que reflete num empobrecimento do cotidiano. Esse modo de vida urbano, por sua vez, é engendrado em função das necessidades da *reprodução das relações de produção*, que se ampliam para novos espaços-tempos na cidade:

[...]que se passa fora da esfera específica da produção de mercadorias e do mundo do trabalho (sem, todavia, deixar de incorporá-lo) para estender-se ao plano do habitar, àquele do lazer e das horas fora das atividades produtivas, à vida privada que conserva o sentido das relações entre as necessidades e os desejos que marcam a reprodução individual e da sociedade [...] (CARLOS, 2007, p.22)

1.2 A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA E SUA LÓGICA DE APROPRIAÇÃO DA CIDADE

A moradia constitui-se, sem dúvida, em uma das necessidades básicas para o ser humano. Nessa direção, Rodrigues (2003) afirma:

De alguma maneira é preciso morar. No campo, na pequena cidade, na metrópole, morar como vestir, alimentar, é uma das necessidades básicas dos indivíduos. Historicamente mudam as características da habitação, no entanto é sempre preciso morar, pois não é possível viver sem ocupar espaço (p. 11).

Porém, apesar de se constituir em uma necessidade universal, a forma como a questão da moradia se manifesta depende do seu significado em dada formação social, em determinado período histórico. Logo, para compreendermos a produção imobiliária é imprescindível termos em mente o seu significado na reprodução da sociedade no período atual, e particularmente no Brasil.

A produção do espaço construído destinado à moradia ocorre de diversas formas e encerra a própria totalidade da cidade (PEREIRA, 2005). Sendo assim, a atividade imobiliária voltada para o mercado coexiste com outras formas de produção do espaço construído, como a construção por encomenda do usuário, a promoção estatal (incluindo as cooperativas habitacionais) e a autoconstrução.

A produção imobiliária por encomenda é aquela em que o proprietário do terreno contrata um construtor para edificar a unidade habitacional para o seu usufruto e não visando fins econômicos imediatos (CAMPOS JR, 2002). A produção estatal, ou promoção pública, refere-se à construção habitacional em que iniciativa se dá a partir do poder público, cujo maior exemplo ocorreu no Brasil na época do BNH. A partir dos recursos do antigo BNH, agentes como os INOCOOPs (cooperativas habitacionais) e Companhias de Habitação (COHABs) promoveram milhares de conjuntos habitacionais em todo o país (RODRIGUES, 2003).

A autoconstrução foi a principal forma de acesso à moradia para as camadas populares nas cidades brasileiras. O processo de urbanização no Brasil, especialmente com a consolidação da dinâmica industrial (a partir dos anos 1960), caracterizou-se por seu aspecto excludente. Nesse contexto, grande parte da população das cidades não teve acesso à moradia por intermédio do mercado imobiliário formal ou de políticas habitacionais. A alternativa desse contingente

populacional foi a autoconstrução em loteamentos populares distantes ou em ocupações ilegais⁸. Trata-se de um longo processo, realizado nas horas de “folga”, que pode se dá por iniciativa do morador, tendo o auxílio de familiares e amigos, ou através de mutirões (autogestão), inclusive, em alguns casos, como parte de projetos do poder público (RODRIGUES, 2003; BOTELHO, 2007).

O mercado imobiliário formal, portanto, é apenas uma das formas de acesso à moradia na cidade. De um modo geral, não tem grande representatividade em termos quantitativos na oferta de moradias (RIBEIRO, 1997). No entanto, em função de sua dinâmica particular de apropriação da cidade, o mercado imobiliário influencia diretamente as outras formas de produção da moradia. Isso porque a dinâmica imobiliária empresarial guarda estreita relação com a oferta de terrenos para a construção e com o processo de valorização da terra urbana.

A produção imobiliária tem na construção por incorporação a sua forma mais desenvolvida, tendo em vista as possibilidades de valorização do capital na construção residencial. No plano da produção propriamente, a construção por incorporação se caracteriza pela organização empresarial e uma divisão social do trabalho mais desenvolvida. Nesse processo participam vários agentes, dos quais destacamos: o incorporador, o construtor, o proprietário fundiário e o agente financeiro.

A figura do incorporador se sobressai em virtude de seu papel, enquanto dirigente do processo. Esse agente se encarrega da maior parte dos procedimentos referentes ao empreendimento imobiliário: concepção dos empreendimentos, avaliação de mercado, localização dos empreendimentos, contratação de serviços, promoção de vendas, articulação com agentes que permitem o financiamento dos imóveis, entre outras atividades (RIBEIRO, 1997). Atualmente, nos empreendimentos de grandes incorporadoras, esse processo torna-se mais complexo à medida que a divisão do trabalho é ampliada, com a participação de empresa de vendas, de marketing etc. Essas empresas prestadoras de serviços para a incorporação, inclusive, passaram a ter participação ativa na criação,

⁸ Segundo Rodrigues (2003), a participação do sistema de autoconstrução nas grandes cidades brasileiras pode chegar a cerca de 70% das unidades habitacionais.

produção e venda do produto imobiliário. Um indicador disso é a abertura de capital na bolsa de valores de empresas especializadas na venda de imóveis.

A empresa construtora, evidentemente, é quem executa a obra. Na maioria dos casos, o incorporador contrata o serviço de construção. No entanto, em muitas situações, as funções de incorporadora e construtora podem ser exercidas por uma única empresa (CAMPOS JR, 2002; SOUZA, 1994).

O proprietário fundiário tem o papel de fornecer o elemento essencial para a produção imobiliária, o terreno. Em função do instituto da propriedade privada da terra, a relação que se estabelece entre o incorporador e o proprietário é marcada por conflitos de interesse. Isso porque a propriedade privada da terra aparece inicialmente como obstáculo para a construção direcionada ao mercado.

No processo de consolidação da atividade imobiliária por incorporação, outro agente emerge com papel fundamental, o banco ou agente financeiro. Como veremos mais a frente, as mudanças institucionais ligadas ao financiamento imobiliário, em meados da década de 1960, foram essenciais para o desenvolvimento deste mercado. Assim, o financiamento da produção, como do consumo, da mercadoria imobiliária tornou-se componente de suma relevância para esta atividade econômica.

Esses quatro agentes participam do processo de produção da moradia destinada ao mercado. Contudo, vale frisar, mais uma vez, o papel de destaque do incorporador. Este se constitui no agente-suporte das relações sociais que expressam as possibilidades de valorização do capital através da mudança de uso do solo urbano por meio da produção de empreendimentos imobiliários. Em virtude de tais condições, o incorporador tende a se apropriar da maior parte dos ganhos provenientes do produto imobiliário (CAMPOS JR, 2002).

A possibilidade de acumulação por intermédio da produção imobiliária é resultado de um longo processo histórico. A penetração das relações capitalistas no setor da construção tornou-se possível em decorrência de certas condições históricas e

geográficas⁹. Tendo em vista a sua característica particular de ser uma mercadoria imobiliária, ou seja, com ligação inerente ao solo, o processo de acumulação encontra obstáculos específicos nesse setor. A superação de tais limites, por sua vez, tende a conduzir o capital imobiliário, ou de incorporação, a uma valorização com contornos particulares, diferenciando-o qualitativamente de outros setores, como argumentam Ribeiro (1997) e Campos Jr (2002).

Para Campos Jr (2002), na produção imobiliária a propriedade privada da terra adquire uma nova dimensão, na medida em que se torna condição para a acumulação do capital. Segundo esse autor, o principal componente no processo de valorização do capital no imobiliário está na apropriação da renda imobiliária, que tem sua origem na privatização do espaço, entendido como produto histórico e social. Além da dimensão histórica, incluímos nesse processo a privatização do acesso à dimensão natural do espaço geográfico, como se verifica em alguns empreendimentos imobiliários.

Segundo esse raciocínio, ainda que o preço da terra se eleve em função da escassez (natural e/ou social), o incorporador contorna esse obstáculo por meio do financiamento com prazos mais longos, de forma a não comprometer seus rendimentos obtidos com a venda do produto. Isso porque a elevação do preço final do produto não pode ultrapassar o limite da possibilidade de pagamentos dos potenciais compradores. Contudo, algumas elevações de preços são possíveis, na medida em que a mercadoria imobiliária é vendida a preço de monopólio (CAMPOS JR, 2002; RIBEIRO, 1997), isto é, a sua referência não é o preço de produção, mas valores acima deste patamar. E estes valores são referenciados pela capacidade de pagamento do público consumidor¹⁰. O preço de monopólio da mercadoria imobiliária se sustenta porque o incorporador não vende apenas a unidade habitacional:

⁹ Ribeiro (1997) mostra em seu trabalho, inclusive remetendo a estudos clássicos sobre a questão da moradia, como que as transformações do próprio capitalismo tornaram a moradia uma possibilidade de acumulação, na medida em que o capital conseguiu subordinar a propriedade fundiária urbana.

¹⁰ O conceito preço de monopólio foi definido por Marx como “preços determinados apenas pelo desejo e pela capacidade de pagamento dos compradores, sem depender do preço geral de produção ou do valor dos produtos” (MARX apud RIBEIRO, 1997, p. 113). O preço de monopólio se desenvolve quando determinada mercadoria é produzida por alguma condição não-reprodutível. No caso da moradia, a localização no espaço urbano é considerada uma condição não-reprodutível, uma vez que as áreas no interior da cidade não são idênticas, em virtude do sítio natural e dos processos sociais ligados à produção do espaço urbano.

[...] o que é vendido não são apenas “quatro muros”, mas também um “ticket” para o uso deste sistema de objetos e de “appartenance” à estratificação social representada pela divisão social e simbólica do espaço (RIBEIRO, 1997, p. 81).

Assim, a consolidação do mercado imobiliário depende da combinação de duas condições básicas. As necessidades de acumulação do capital industrial e a subordinação da reprodução da população, especialmente das camadas populares, a esse processo engendram *um espaço urbano complexo e desigual* nas grandes cidades brasileiras. Por um lado, surgem (produzidas socialmente) áreas que concentram a oferta de infraestrutura e serviços, podendo ainda ter acesso privilegiado a determinados aspectos naturais. Por outro, como parte integrante desse processo social de produção da cidade, tem-se a existência de áreas degradadas social e ambientalmente. Além de um espaço urbano complexo (diferenciação socioespacial), outra condição importante para o mercado imobiliário é a *institucionalização de um sistema de crédito* para elevar o poder de compra da demanda solvável¹¹ e mesmo ampliá-la (RIBEIRO, 1997). No Brasil, o mercado imobiliário formal se consolidou na década de 1960, articulado ao desenvolvimento da industrialização do país (SOUZA, 1994).

A urbanização alavancada pela indústria se caracteriza por uma série de processos que direta ou indiretamente construíram os pilares para o desenvolvimento do mercado imobiliário. A princípio, mencionamos dois processos. A concentração demográfica em algumas grandes cidades promoveu tanto a formação do mercado de trabalho, para a construção civil e outras atividades, como também de uma classe média (SANTOS, 2008). Essa camada da população se constituiu no principal público consumidor para o mercado imobiliário, durante a existência do BNH. O outro processo, de certo modo articulado ao primeiro, constitui-se na emergência de um espaço urbano complexo e diferenciado, como resultado da divisão socioeconômica e simbólica da cidade.

Com a intensificação do crescimento da população urbana, a habitação se impôs como importante questão para o Estado e para o modelo de desenvolvimento

¹¹ A demanda solvável refere-se à parcela da população que, em função de seus rendimentos, é considerada um público consumidor em potencial. Em termos quantitativos, a demanda solvável pode variar segundo as condições de financiamento em cada período (RIBEIRO, 1997).

adotado no período do “milagre brasileiro”. Com isso, o “problema habitacional” se tornou o ponto de partida para o desenvolvimento de outra condição essencial para a consolidação do mercado imobiliário: a institucionalização de um sistema de financiamento imobiliário.

Uma das ações mais relevantes na tentativa de tratar o “problema habitacional” foi a implementação, em meados da década de 1960, do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), tendo como suporte financeiro o BNH, com recursos provenientes da caderneta de poupança e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços (FGTS). Todavia, tais instrumentos políticos, em vez de contribuir para a resolução do problema da moradia da população com menores rendimentos, onde historicamente se concentra a maior parte do déficit habitacional, serviram, sobretudo, para consolidar o mercado imobiliário, como afirma Maricato (1995):

Criados pelo regime militar, em 1964, o SFH e o BNH foram estratégicos para a estruturação e consolidação do mercado imobiliário urbano capitalista. O investimento de uma vultosa poupança, parte compulsória (FGTS) e parte voluntária (SBPE) no financiamento à habitação, saneamento básico e infra-estrutura urbanos, mudou a face das cidades brasileiras, financiando a verticalização das áreas residenciais mais centrais [...] (p. 22).

A institucionalização de um sistema de financiamento imobiliário, portanto, foi basilar para o desenvolvimento do mercado imobiliário, à medida que alargava o poder de compra da classe média brasileira. Na década de 1970, o número de incorporadoras cresceu de forma significativa, tanto no estudo que Ribeiro (1997) realizou no Rio de Janeiro, como no caso da cidade de Vitória, analisado por Campos Jr (2002). Essa informação demonstra o crescimento do setor, como resultado das possibilidades do desenvolvimento da construção residencial para o mercado.

Em virtude de tais condições, a dependência de financiamento a longo prazo e a necessidade de fluxo constante de terrenos, a produção imobiliária capitalista é marcada por períodos de instabilidade. Por isso, há períodos de recessão e períodos de extrema “euforia” do setor imobiliário.

Durante a década de 1970 e parte dos anos 1980, apoiada no sistema SFH/BNH, a produção imobiliária mostrou-se decisiva na conformação de um espaço urbano marcado por uma estrutura centro-periferia. Por um lado, os bairros centrais, com maior oferta de infraestrutura urbana, foram verticalizados, a partir de edifícios

residenciais voltados para a classe média. Por outro, os espaços que não “interessavam” ao mercado imobiliário foram apropriados pela autoconstrução em loteamentos distantes e com pouca ou nenhuma infraestrutura ou por conjuntos habitacionais promovidos pelo Estado (CALDEIRA, 2008). Foi a partir da autoconstrução e dos conjuntos habitacionais que a maior parte da população que chegava às cidades conseguiu ter acesso à moradia, ainda que precariamente. Os estudiosos da realidade urbana brasileira, das décadas de 1970 e 1980, denominaram esse processo de *padrão de crescimento periférico da cidade* (RIBEIRO E LAGO, 1994).

Num contexto de importantes mudanças políticas e econômicas, dentre elas, a falência do BNH, o quadro descrito anteriormente tem sofrido alterações desde o final da década de 1980 nas metrópoles brasileiras e, mais recentemente, em aglomerados urbanos com menores dimensões. Um dos aspectos desse processo é a emergência de novos *habitats* urbanos, caracterizados por condomínios fechados e/ou loteamentos fechados nas áreas periféricas, redefinindo as formas e os conteúdos da cidade.

Desde o final dos anos 1980, em função do desmantelamento sistema SFH/BNH, o setor imobiliário vem atravessando mudanças internas na busca de superar os limites estruturais postos pelo fim do BNH (CAMPOS JR, 2005). Essa situação mostrou aspectos ainda mais graves em função da instabilidade econômica e inflacionária vivida até o plano real, em meados dos anos 1990. Numa situação de escassa oferta de crédito imobiliário, como se caracterizou a década de 1990, a atuação do mercado imobiliário direcionou-se, quase que exclusivamente, para os estratos da população mais abastada. Para a população com menor poder aquisitivo, entidades como o INOCOOP, antigo agente da política habitacional, criaram as cooperativas autofinanciadas, em que os recursos para a construção têm origem no adiantamento dos cooperados (BOTELHO, 2007).

A partir do final da década de 1990, com a lei federal nº 9.514/97, que institui o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), um novo aparato institucional vem sendo construído para o mercado imobiliário. Nessa direção, a lei federal nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, pode ser considerada um divisor de águas. A importância dessa lei está na criação de uma série de mecanismos que estabelecem garantias aos

participantes do mercado de imóveis, tanto para os compradores como para as empresas. Além das leis e medidas provisórias voltadas para regulamentação das regras do mercado imobiliário, o Estado tem participado ativamente na criação de um “ambiente favorável” aos negócios de imóveis novos. Dentre as medidas do Estado nessa direção, podemos mencionar as resoluções do Conselho Monetário Nacional (CMN) que obrigam os bancos privados a destinarem um percentual significativo dos recursos da caderneta de poupança para o crédito imobiliário (RIBEIRO e ZIMMERMANN, 2005; FUTEMA, 2006).

Nos últimos anos, com destaque para 2007 e 2008, seguindo a tendência de outras cidades brasileiras, a Grande Vitória apresentou ótimos números relacionados a lançamentos imobiliários (mais a frente, mostraremos esses dados com detalhes). Em função do contexto apresentado acima, o período atual não parece se resumir apenas a um momento conjuntural de elevação das vendas de imóveis, tão comum na atividade imobiliária por causa do seu caráter instável. O setor atravessa significativas mudanças, em parte estruturais, que ainda têm sido pouco avaliadas, até mesmo pela precocidade do fenômeno¹².

Em trabalhos acadêmicos e matérias jornalísticas que tratam do setor imobiliário, a combinação de dois principais fatores é associada a esse bom momento do mercado de imóveis no país¹³: a elevada oferta de crédito imobiliário e maior capacidade de investimento das grandes incorporadoras após a abertura de capital em bolsa de valores.

Tanto a elevação do crédito imobiliário como a maior capacidade de investimento das incorporadoras devem ser compreendidas no bojo da consolidação de um novo marco regulatório para o mercado imobiliário no país. Contudo, diferentemente dos anos 1970, com essas medidas o Estado brasileiro busca gradativamente passar para a iniciativa privada a gestão do mercado imobiliário (CASTRO apud BOTELHO, 2007). É possível avaliarmos a importância do novo marco regulatório pelas palavras

¹² Alguns trabalhos que tratam do contexto recente do mercado imobiliário e suas implicações na produção do espaço urbano: Miele (2008), Volochko (2008) e Mendonça e Costa (2009).

¹³ Final de 2008, em função da crise financeira global, o ritmo de lançamentos imobiliários diminuiu sensivelmente. Porém, a partir do programa “Minha casa, Minha vida”, proposto pelo governo federal, o crescimento do mercado imobiliário voltou a ser retomado na segunda metade de 2009. Em função do limite temporal da pesquisa, ano de 2008, não discutiremos, com maiores detalhes, os impactos dessa ação do Estado para a atividade imobiliária.

do ex-presidente de uma das instituições mais representativas do setor imobiliário no Brasil, o Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo (SECOVI-SP), Raul Chap Chap: “Se 2003 não deixou saudades para a indústria imobiliária – foi um dos piores anos para o setor em todos os sentidos -, 2004 será lembrado como um marco na história do mercado”¹⁴.

Além do quadro institucional, a estabilidade inflacionária e econômica, associada à redução da taxa de juros, influi diretamente na maior oferta de crédito para o financiamento imobiliário (VOLOTKO, 2008). É importante frisar que a fonte principal do financiamento imobiliário ainda são os recursos do FGTS e da caderneta de poupança, como na época do sistema SFH/BNH. Contudo, a tendência atual para o setor é consolidar novos mecanismos de financiamento, previstos inclusive nas leis citadas acima, como os certificados de recebíveis e fundos de investimentos imobiliários (BOTELHO, 2007).

O volume de recursos destinados à compra de imóveis cresceu de forma extraordinária a partir de 2005. Entre 2000 e 2003, os valores provenientes da caderneta de poupança direcionados para o financiamento imobiliário encontravam-se estagnados, por volta de R\$ 2 bi em média. No ano seguinte, esse valor se elevou para pouco mais de R\$ 3 bi. Em 2005 foram destinados quase R\$ 5 bi para o financiamento de imóveis com recursos da poupança e nos três anos seguintes houve um crescimento acelerado, chegando em 2008 ao valor de aproximadamente R\$ 30 bi (LEITE, 2009). Além da oferta abundante de crédito para compra de imóveis novos, como resultado da concorrência entre bancos e do ambiente estável da economia, os prazos de financiamento têm sido ampliados, podendo chegar até 30 anos (RIBEIRO, 2007; SALGADO, CAETATNO e NAPOLITANO, 2007), em alguns casos. A participação do valor financiado tem aumentado em relação ao preço total dos imóveis, há linhas de crédito que cobrem o preço integral do imóvel.

A combinação da maior oferta de crédito imobiliário e dos aprimoramentos nos mecanismos de empréstimos para o setor, evidentemente, tem refletido no número de imóveis financiados. O gráfico abaixo (Gráfico 1) mostra claramente como em

¹⁴ Disponível em: <www.secovi.com.br>. Acesso em: 12 dez. 2009.

2005 ocorre uma inflexão positiva no número de imóveis financiados com recursos da caderneta de poupança no país.

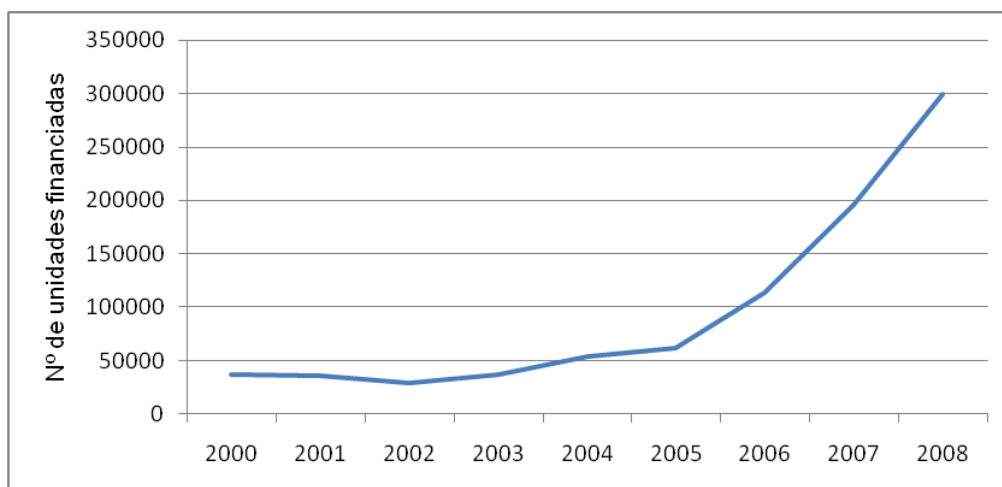


Gráfico 1 - Unidades habitacionais financiadas com recursos da caderneta de poupança no Brasil entre 2000 e 2008.

Fonte: Leite, 2009

A partir das perspectivas abertas com o novo marco regulatório e a abundância de crédito imobiliário, as grandes empresas do setor viram na captação de recursos junto à bolsa de valores uma possibilidade de alavancagem de seus negócios. No ano de 2007 ocorreu uma verdadeira “invasão” de incorporadoras na BOVESPA. Segundo Miele (2008), o setor liderou a abertura de capital nesse ano. Das 17 emissões ocorridas em 2007, nada mais que 11 foram de empresas que atuam no mercado imobiliário. Essa pesquisa ainda traz um dado interessante, os investimentos estrangeiros foram responsáveis por mais de 50% do montante das ações adquiridas, o que evidencia a internacionalização do setor. Essas empresas têm a sua origem no mercado imobiliário das grandes metrópoles como São Paulo, Rio de Janeiro e Belo Horizonte.

Com essa nova fonte de recursos, as empresas não apenas elevam sua capacidade de investimento, mas também tornam o negócio imobiliário mais “agressivo”. Na medida em que com a sociedade ampliada, em sua transformação em sociedade anônima, a empresa é impelida a mostrar resultados aos seus investidores (VOLOCHKO, 2008). Um dos elementos que expressam essa corrida pelos resultados é a ênfase na formação dos chamados *landbanks* (banco de terrenos). Os *landbanks*, além de permitir a continuidade do processo de produção imobiliária

por meio do fluxo constante de terrenos, são ainda uma maneira da incorporadora mostrar o seu poderio econômico para os investidores. Essa característica é facilmente constatada por meio da leitura dos demonstrativos que se encontram nos sítios das empresas.

O processo de capitalização das incorporadoras, através da oferta pública de ações, não representa apenas maiores recursos para investimentos na produção imobiliária, envolve ainda uma série de mudanças na organização do negócio imobiliário. Como resultado da maior competitividade no setor, amplia-se a divisão do trabalho nas várias fases do empreendimento, seja na construção, como também nas vendas. A administração das empresas tem de se adaptar às novas normas de governança, típicas de grandes corporações. As relações entre as empresas do setor também têm mudado, ora como concorrentes, ora como parceiras. Enfim, a ampliação das relações capitalistas no setor imobiliário e sua aproximação com o setor financeiro representam mudanças diretas na forma de produção imobiliária. E, conseqüentemente, nas estratégias de apropriação da cidade pelo mercado imobiliário (VOLOTCKO, 2008).

Nesse novo cenário, as grandes incorporadoras, como condição para o desenvolvimento de suas atividades, concentram seus esforços em duas estratégias principais: a expansão geográfica e diversificação dos segmentos do mercado imobiliário (VOLOTCKO, 2008)¹⁵.

Em termos históricos, o mercado imobiliário brasileiro caracteriza-se, de um modo geral, pela *pulverização* dos capitais. Com isso, em cada cidade ou região a atividade imobiliária é desenvolvida por um número considerável de empresas locais. Essa situação, porém, tem apresentado mudanças a partir da expansão dos investimentos das grandes incorporadoras na busca de novos mercados. Assim, além de continuarem atuando nas grandes metrópoles, essas empresas, ancoradas no grande volume de recursos, passam a atuar, simultaneamente, em vários mercados locais. Como parte de suas estratégias, em muitos casos, as empresas “estrangeiras” estabelecem parcerias com as empresas “locais”, com intuito de ter

¹⁵ Essas estratégias são ressaltadas por Volochko (2008), mas também podem ser observadas nitidamente a partir da apresentação das empresas em seus respectivos sítios.

acesso à *expertise* do mercado local¹⁶. Esse processo, por sua vez, revela a tendência recente de centralização do capital imobiliário no país.

Outra estratégia refere-se à diversificação do mercado. Por muitos anos, as grandes empresas do setor direcionaram seus produtos, notadamente, para a população de maior renda, num contexto de escassez de financiamento imobiliário (BOTELHO, 2007). Com a maior oferta de crédito imobiliário, entre outras facilidades, como a dilatação do prazo de pagamento e menor burocracia, o mercado consumidor de imóveis em potencial, por consequência, se alargou. Com isso, as empresas passaram a oferecer uma maior variedade de produtos, de acordo com a faixa de renda. Um dos segmentos que mais atrai a atenção das empresas é o chamado econômico ou popular. Essa fatia do mercado caracteriza-se por imóveis destinados a famílias que ganham entre 4 e 10 salários mínimos.

Uma amostra da importância do segmento econômico é a atual onda de criação de marcas exclusivas para o atendimento desse público. Nessa direção, por exemplo, a Cyrela Realty do Brasil criou em 2007 a Living. A Inpar, por sua vez, a Viver. Mais recentemente, em 2009, a Rossi Residencial criou a Rossi Ideal. Além do interesse de empresas que tradicionalmente atuam no segmento voltado para a população de maior renda, há ainda incorporadoras especializadas no segmento, como a Goldfarb, MRV Engenharia, Direcional Engenharia e Tenda, apenas para citar alguns exemplos. Contudo, é importante observar que não há uma migração absoluta para a produção de imóveis mais populares, mas, trata-se de uma oferta mais diversificada.

Vale salientar que produção imobiliária voltada para o segmento econômico ganhou ainda mais força com o programa “Minha Casa, Minha Vida”, do governo federal, lançado em 2009. Além de disponibilizar grande quantidade de recursos para o financiamento de imóveis novos, o governo ainda adotou medidas diretas de estímulo ao mercado imobiliário voltado para essa faixa de renda, com destaque para o estabelecimento de subsídios.

¹⁶ Esse processo de expansão geográfica de grandes incorporadores e estabelecimento de relações com empresas locais foi confirmado nas entrevistas que realizamos com empresários locais do setor imobiliário.

No período atual, por conseguinte, a produção imobiliária no Brasil tem apresentado novos aspectos. O novo marco regulatório proporcionou ao setor imobiliário abundância de crédito e estimulou a entrada das grandes empresas no mercado de ações. Com crédito e recursos, observamos a combinação de uma dupla expansão da atividade imobiliária capitalista. Por um lado, temos a expansão geográfica das grandes incorporadoras em direção aos mercados locais, até então restritos às empresas das respectivas unidades da federação. Por outro, essas mesmas empresas concentram esforços na produção de produtos imobiliários voltados para uma parcela da população que, até então, não era contemplada em todas as suas possibilidades pelo mercado imobiliário. Sem deixar, contudo, de atuar no segmento de médio e alto padrão.

Nesse subcapítulo discutimos elementos teóricos acerca da produção imobiliária e ainda aspectos gerais de seu desenvolvimento, articulando-os à urbanização brasileira. Assim, vimos que a consolidação do mercado imobiliário se dá com a instituição do sistema SFH/BNH, em meados da década de 1960, e a principal expressão espacial desse processo pode ser considerada a verticalização das áreas centrais das grandes e médias cidades. Como resultado de um processo que vem se desenrolando desde o final dos anos 1980, o mercado imobiliário na década atual tem apresentado novos aspectos derivados da construção de um novo aparato institucional. Tais aspectos, como a expansão geográfica promovida por grandes incorporadoras e a diversificação do mercado, parece-nos que tem reforçado a formação de novos produtos imobiliários nas cidades, expressando novas estratégias da produção imobiliária na apropriação do espaço urbano. Levando em consideração esse contexto, a seguir destacaremos o percurso do mercado imobiliário na Grande Vitória até a sua chegada em Serra.

1.3 CONSIDERAÇÕES SOBRE A DINÂMICA IMOBILIÁRIA NA GRANDE VITÓRIA: SERRA, A MAIS NOVA FRENTE DE ATUAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Nessa parte do capítulo, procuraremos, tendo em vista o conteúdo das discussões anteriores, retomar a problemática da pesquisa num outro patamar. Para tanto, nos propomos a apresentar o percurso do mercado imobiliário no aglomerado urbano da

Grande Vitória, destacando seus aspectos mais gerais quanto à localização, ao produto imobiliário e ao agente promotor. Evidentemente, não ambicionamos realizar uma descrição detalhada desse processo, até mesmo porque fugiria do escopo da pesquisa. O que almejamos é pôr em evidência a forma particular como a produção imobiliária tem se manifestado no município de Serra.

As primeiras experiências de construção de moradias voltadas para o mercado ocorreram em Vitória na década de 1950 (CAMPOS JR, 2002). O dinamismo econômico da capital no período favoreceu essa iniciativa empreendedora. A expansão da produção cafeeira no estado, as atividades da antiga Companhia Vale do Rio Doce (CVRD), atual Vale, e da então Companhia Ferro e Aço de Vitória (COFAVI) estimularam diretamente a construção civil. Com isso, apesar dos limites impostos à construção, já que inexistia naquele período financiamento para o imobiliário, o centro da cidade conheceu um significativo processo de verticalização nas décadas de 1950 e 1960 (MENDONÇA, 2001).

Naquele período, os edifícios localizavam-se, especialmente, nas proximidades do Parque Moscoso e também da Esplanada Capixaba, grande área aterrada no início da década 1950. É importante frisar que o Parque Moscoso, inaugurado no início do século XX, constituiu-se num importante elemento diferenciador no limitado espaço urbano do centro de Vitória.

Na década de 1970, com as mudanças nos conteúdos da urbanização capixaba, representadas pela passagem para uma estrutura urbano-industrial, a construção por incorporação se consolidou no estado (CAMPOS JR, 2002). A atividade imobiliária, apoiada nos recursos financeiros do BNH, conheceu um grande desenvolvimento no período, intensificando a verticalização da cidade. O mercado imobiliário, naquele momento sob novas bases, se deslocou nos anos 1970 e 1980 em direção às porções leste e norte da capital.

O abandono do centro da cidade pela atividade imobiliária não significou apenas uma relocação dos empreendimentos imobiliários, esse processo envolveu aspectos qualitativos. Para Mendonça (2001), o período evidencia a transição de interesses dos agentes privados e públicos na localização dos edifícios na cidade. Em relação, particularmente, à lógica de produção do espaço urbano pela

incorporação imobiliária, esse deslocamento vem acompanhado pela criação de um produto diferenciado, representado pelo edifício em frente ou próximo à praia¹⁷. No Rio de Janeiro, Ribeiro (1997) destaca esse produto imobiliário na década de 1940, com a invenção de “copacabana-apartamento”. Isso demonstra as diferentes espaço-temporalidades dos processos sociais, tendo em vista que a verticalização litorânea se consolidou em Vitória somente nos anos 1970.

A verticalização litorânea marca uma nova forma de produção do espaço urbano que, para se justificar, se coloca como “novo”, naquele contexto:

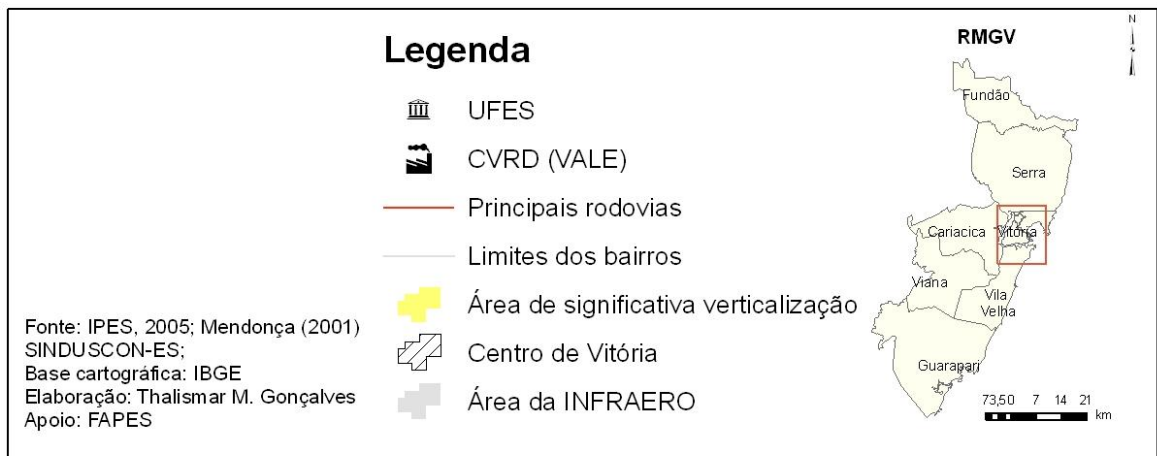
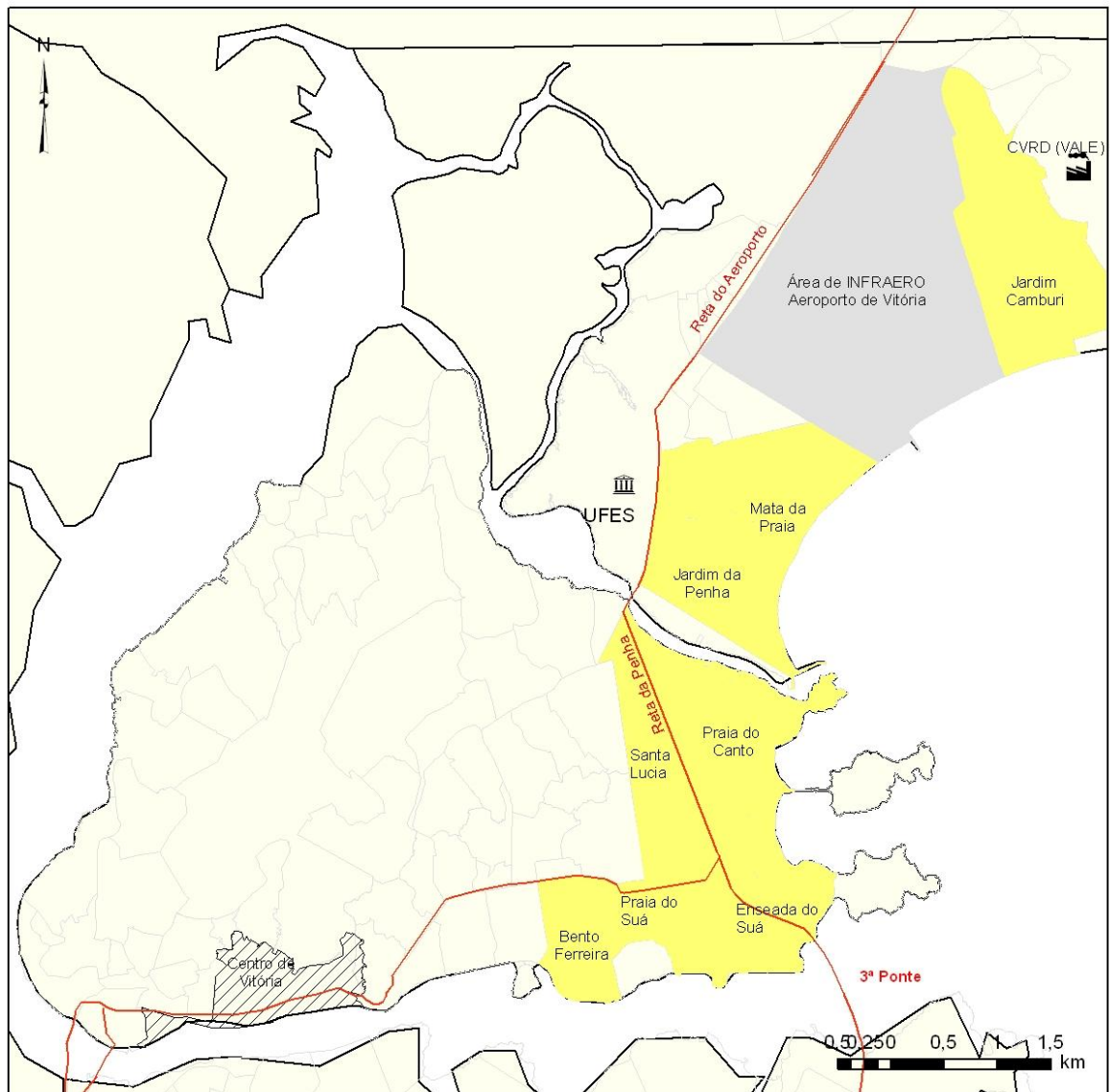
Mais do que a conquista de um “novo território”, disponível para o crescimento da construção, o deslocamento da cidade para as praias significou o abandono do passado, o rompimento com o velho, um compromisso com o moderno. Projetava-se para as praias uma nova cidade, que se voltava para si e não enxergava o resto, aparentemente isolada (CAMPOS JR, 2005, p. 59).

A produção imobiliária gradativamente se desloca, primeiramente, em direção aos bairros da porção leste da ilha de Vitória, com destaque para a Praia do Canto. E, no segundo momento, para os bairros da parte continental como Jardim da Penha, Mata da Praia e Jardim Camburi (Mapa 2). No entanto, é importante salientar que a dinâmica imobiliária no espaço é constrangida ou estimulada por uma série de elementos relacionados à conjuntura urbana local (RIBEIRO, 1993). Como nos mostra Mendonça (2001), os investimentos do poder público, sobretudo municipal, no decorrer dos anos nessa porção da cidade e a legislação urbana tiveram papel fundamental no sucesso do mercado imobiliário nos bairros litorâneos da capital do Espírito Santo.

É importante ainda salientar que o processo de verticalização da parte continental de Vitória foi favorecido pela instalação de importantes equipamentos e indústrias no norte do município e sul de Serra. Equipamentos como a Universidade Federal do Espírito Santo (UFES), o aeroporto e as grandes plantas industriais, Vale (antiga CVRD) e Companhia Siderúrgica de Tubarão (CST), atual Arcelor Mittal, contribuíram para o estímulo do mercado imobiliário na porção norte do município.

¹⁷ Gomes (2009) em seu trabalho sobre a verticalização do bairro Praia do Canto, em Vitória, destaca em sua análise o papel da proximidade do litoral a partir da vinculação desse atributo nas propagandas dos imóveis.

Mapa 2 - O Centro de Vitória e o percurso da verticalização litorânea no município



Nos anos 1990, o mercado imobiliário extravasou, definitivamente, os limites de Vitória, chegando até Vila Velha. A possibilidade objetiva de apropriação do território do município pela atividade imobiliária ocorreu com a inauguração da ponte Castelo de Mendonça (mais conhecida como Terceira Ponte), no início da década de 1990 (IPES, 2005; CAMPOS JR, 2005). Essa ponte permitiu a ligação entre o litoral sul de Vila Velha e o litoral leste da ilha de Vitória, onde a dinâmica imobiliária mostrava-se mais intensa. O desenvolvimento do mercado imobiliário em Vila Velha obedeceu à mesma lógica da capital, isto é, a construção de edifícios próximos a orla. Nesse processo, destacam-se os bairros Praia da Costa, Itapuã e, mais recentemente, Itaparica.

A produção imobiliária litorânea, a partir da década de 1990, nos parece que, em grande medida, vem sendo favorecida pela centralidade exercida pelo bairro Praia do Canto, em Vitória. Segundo Reis (2007), a importância das atividades terciárias nesse bairro e no seu entorno é resultado do desdobramento da Área Central de Vitória, o que o qualifica como a mais importante centralidade intraurbana do município. Esse processo se consolidou na década de 1990, na medida em que essa área passou a ser o *locus* privilegiado de instalação das instituições públicas transferidas do centro da cidade. Outro elemento que contribuiu decisivamente para o referido processo foi a inauguração do primeiro *shopping center* de grande porte do Espírito Santo, em 1993 (REIS, 2007; OLIVEIRA, 2007). A respeito do impacto do *shopping* sobre o mercado imobiliário, o depoimento de um gerente da antiga Encol, na época, é revelador:

O mercado imobiliário de Vitória pode ser dividido em duas fases: antes e depois do Shopping Vitória. Para se ter uma noção disso, o preço do metro quadrado na região girava em torno de 40 a 60 dólares há quatro anos. Hoje já está custando entre 180 a 200 dólares (Eduardo Moraes, A Tribuna, 27/06/1993 apud OLIVEIRA, 2007).

Com essa nova possibilidade de integração física entre Vitória e Vila Velha e o desenvolvimento das atividades terciárias em direção à porção leste da capital, a produção imobiliária encontrou condições para produzir um extenso espaço verticalizado nas orlas dos citados municípios. A descontinuidade espacial desse

processo é proporcionada pela área do aeroporto de Vitória, que separa os bairros Mata da Praia e Jardim Camburi¹⁸, como pode ser observado no Mapa 2.

Reis (2007) explicita da seguinte maneira o papel da Praia do Canto na constituição do contínuo imobiliário que se seguiu pelos litorais de Vitória e Vila Velha (Fotografias 1 e 2):

Ratifica-se, aqui, a importância da Praia do Canto como pivô de um vetor de expansão imobiliária que abrange os bairros de Jardim da Penha e Jardim Camburi, em Vitória, bem como os bairros da Praia da Costa, Praia de Itapoã e, mais recentemente, Itaparica, todos localizados na orla do Município de Vila Velha (p. 75).



Fotografia 1 - Verticalização da Praia do Canto, ao fundo, a Terceira Ponte
Fonte: Disponível em: <www.skyscrapercity.com>. Acesso em: 15 fev. 2010.



Fotografia 2 -Verticalização da orla de Vila Velha.
Fonte: Disponível em:<www.skyscrapercity.com>. Acesso em: 15 fev. 2010.

¹⁸ Sobre a construção imobiliária em Jardim Camburi ver Paneto (2004).

Deste modo, desde a década de 1970, as incorporadoras têm promovido o processo de verticalização, onde a concentração nos bairros litorâneos de Vitória e Vila Velha é nítida na paisagem urbana. Vale frisar que o referido processo tem como protagonistas as empresas locais. Aliás, conforme Campos Jr (2002), face a urbanização comandada pelos *Grandes Projetos Industriais* promovidos por capitais externos e estatais¹⁹, a construção imobiliária tornou-se uma alternativa para a acumulação do capital local.

Além de proporcionar a constituição de uma paisagem verticalizada nas orlas de Vitória e Vila Velha, a atividade imobiliária contribuiu, sem dúvida, para a distribuição espacial da população de acordo com os rendimentos. Na verdade, o território verticalizado das praias dos municípios expressa uma das faces da segregação residencial na Grande Vitória. Sendo a outra, a ocupação dos morros, das áreas sujeitas à inundação e dos loteamentos populares nas distantes periferias.

Os dados do censo demográfico (IBGE) de 2000 nos mostram a concentração das famílias com maiores rendimentos em Vitória e Vila Velha, representando mais de 80% dos chefes das famílias com ganhos superiores a dez salários (Gráfico 2). Vale ressaltar que metade dessas famílias encontra-se em Vitória, que possui uma população total menor que os outros três maiores municípios da Grande Vitória: Vila Velha, Cariacica e Serra.

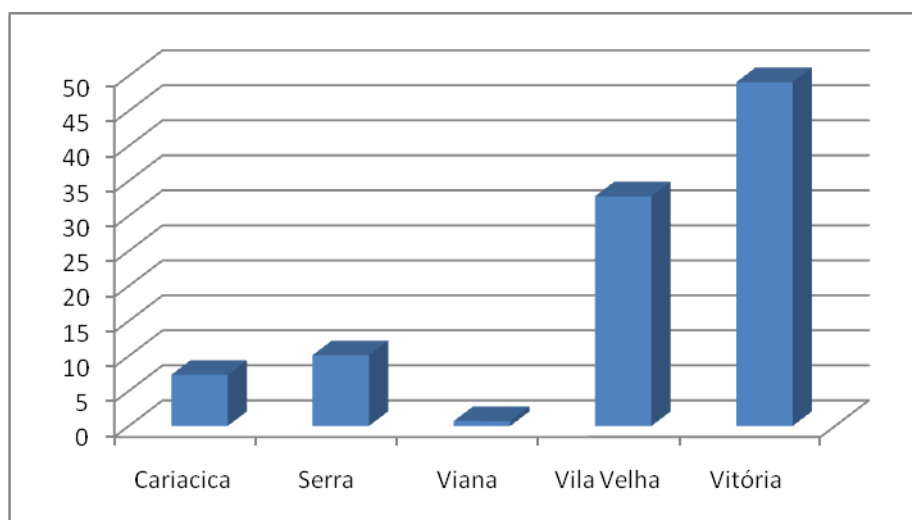


Gráfico 2 - A distribuição percentual dos responsáveis pelos domicílios com rendimentos superiores a dez salários mínimos em 2000 na Grande Vitória.
Fonte: IBGE, 2000

¹⁹ Ver subcapítulo 2.1.

O que buscamos demonstrar, até o momento, é que a partir da consolidação da construção imobiliária como possibilidade de acumulação, a produção de edifícios, próximos à praia se estabeleceu como estratégia hegemônica do setor no aglomerado urbano da Grande Vitória. Desse modo, o capital imobiliário local, distribuído por pequenas e médias empresas, tem na verticalização dos bairros litorâneos a sua forma de reprodução. Essa afirmação se baseia num nível elevado de generalização. Certamente, há diferenças no padrão das construções por bairros na capital ou em Vila Velha, e mesmo por segmentos diferentes de mercado. Não obstante, o nosso interesse é, exatamente, de ressaltar o aspecto mais geral da dinâmica imobiliária capixaba durante as últimas décadas do século XX e início do XXI.

Até o início da década atual, é possível afirmarmos que a dinâmica imobiliária na Grande Vitória se fundamentou na produção de edifícios nas orlas de Vitória e Vila Velha. Nos últimos anos, porém, novos elementos têm surgido no mercado imobiliário capixaba. Primeiramente, observamos um deslocamento gradativo da atividade imobiliária em direção aos municípios de Cariacica e, sobretudo, Serra. Esses municípios, até então, não despertavam o interesse das incorporadoras. A oferta de moradia esteve vinculada a loteamentos populares, em muitos casos irregulares, e conjuntos habitacionais promovidos pelo poder público (especialmente no caso de Serra).

Para se ter uma ideia da transformação na dinâmica imobiliária da Grande Vitória, nos anos de 2007 e 2008, as unidades lançadas em Serra representaram quase 30% e 40% de todo o montante do aglomerado urbano, respectivamente. Superando no último ano, em números absolutos, as unidades residenciais lançadas em Vitória e Vila Velha (SINDUSCON-ES).

O deslocamento da atividade imobiliária em direção a Serra, conforme algumas indicações realizadas na introdução do trabalho, apresenta alguns aspectos particulares. Em primeiro lugar, a produção imobiliária manifesta-se, especialmente, por meio de condomínios fechados de casas ou edifícios (Fotografias 3 e 4). O produto imobiliário possui características distintas em relação aos palcos tradicionais do mercado imobiliário. Em segundo lugar, a localização dos empreendimentos imobiliários em Serra não tem ocorrido em bairros litorâneos (Mapa 3). Além disso,

conforme detalharemos mais a frente, a consolidação do mercado imobiliário no município coincide com a chegada ao Espírito Santo de grandes incorporadoras de outros estados.



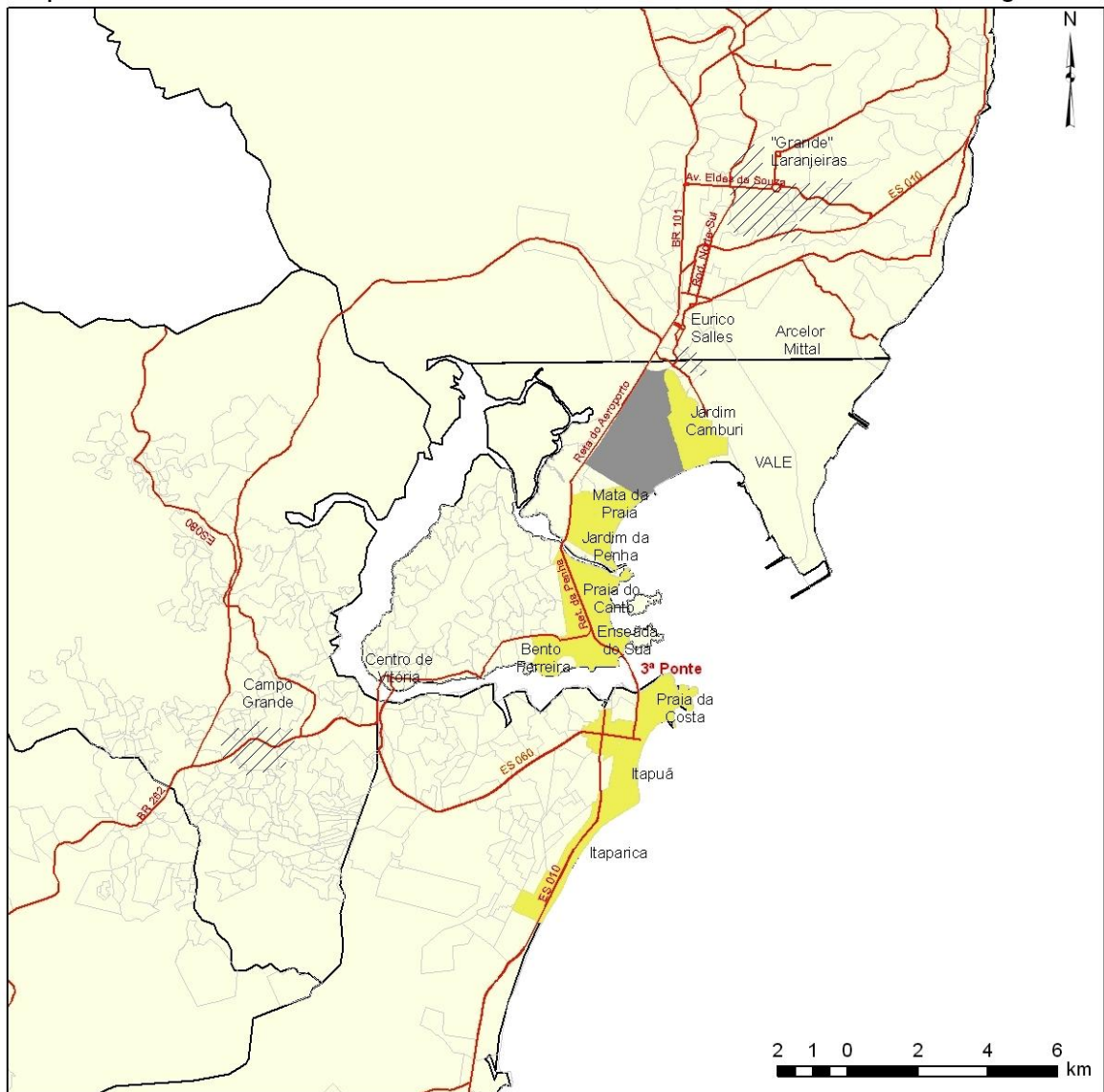
Fotografia 3 - Condomínio fechado horizontal localizado em Serra (2009).
Fonte: Acervo do autor



Fotografia 4 - Condomínio vertical em Serra, observar o número elevado de torres (2009).
Fonte: Acervo do autor

Com isso, para compreendermos as estratégias específicas do mercado imobiliário em Serra concentramos as atenções em três aspectos: as características do produto imobiliário, o agente promotor e a localização no espaço urbano.

Mapa 3 - Investimentos imobiliários residenciais na GV: áreas consolidadas e áreas emergentes



2 CONSIDERAÇÕES SOBRE A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE SERRA

Conforme salientamos na introdução do trabalho, a tentativa de compreensão da dinâmica do espaço urbano de Serra deve passar, necessariamente, por suas relações com a formação do aglomerado urbano da Grande Vitória. De tal modo, entendemos que as recentes mudanças observadas no município, dentre as quais a atividade imobiliária para o mercado, se vinculam às transformações da/na dinâmica metropolitana.

Por isso, antes de adentrarmos na discussão acerca da produção imobiliária no município, procuraremos, no presente capítulo, tratar do processo histórico de constituição do tecido urbano em Serra. Com isso, buscaremos reunir elementos empíricos que nos auxiliem na identificação dos limites e das possibilidades que a produção imobiliária tem encontrado em seu desenvolvimento no município “serrano”.

2.1 ASPECTOS DA URBANIZAÇÃO CAPIXABA A PARTIR DA DÉCADA DE 1960 E A FORMAÇÃO DO AGLOMERADO URBANO DA GRANDE VITÓRIA

A institucionalização da RMGV ocorreu no início de 1995, a partir da lei estadual complementar nº 58, formada pelos municípios de Vitória, Vila Velha, Cariacica, Serra e Viana. Em 1999 e 2001, por intermédio das leis complementares nº 159 e nº 204, foram inseridos os municípios de Guarapari e Fundão, respectivamente. O estabelecimento desse território, portanto, é resultado de uma política urbano-regional colocada em prática, no caso, pelo governo estadual²⁰.

É importante distinguirmos a metrópole ou o aglomerado metropolitano, enquanto fenômeno socioespacial, da região metropolitana como recorte político-institucional (FIRKOWSKI, 2009). Evidentemente, tendo em vista os nossos objetivos, não

²⁰ Na década de 1970, o governo federal, a partir de critérios desenvolvidos pelo IBGE, criou nove regiões metropolitanas: São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Salvador, Porto Alegre, Recife, Fortaleza, Curitiba e Belém. Com a constituição de 1988, os governos estaduais obtiveram autonomia para criarem regiões metropolitanas nos respectivas unidades da federação, como foi o caso da RMGV criada na década de 1990.

iremos adentrar em uma maior discussão a esse respeito. Apenas queremos ressaltar que a referência para esse trabalho não é o território metropolitano institucionalizado pelo poder público. Mas o aglomerado urbano com características metropolitanas que resultou do processo de metropolização da Grande Vitória, conforme assinalado por Abe (1999). Com isso, quando utilizarmos o termo espaço metropolitano, metrópole da Grande Vitória ou apenas Grande Vitória, estaremos nos referindo à conurbação das áreas urbanas dos municípios que constituíram a primeira versão da RMGV.

O espaço metropolitano da Grande Vitória possui atualmente cerca de 1,5 milhão de habitantes, segundo estimativa do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) para ano de 2009. Esse número representa pouco mais de 45% da população capixaba. Caso consideremos apenas a população urbana, essa proporção certamente é maior.

A concentração demográfica na Grande Vitória reflete em outros aspectos sociais e econômicos, em comparação com todo o estado. Reis (2007), a partir de dados da Companhia de Desenvolvimento de Vitória (1996), mostra que essa “região” concentra 86,7% dos empregos do setor de serviços, 57,9% no setor de comércio e 60% no setor industrial, de todo quantitativo estadual. Segundo dados encontrados no sítio do Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN), entre 2002 e 2006, o Produto Interno Bruto (PIB) da Grande Vitória representou cerca de 60% do PIB estadual. Apesar das recentes ações do governo estadual no sentido de promover uma desconcentração econômica, a Grande Vitória permanece como principal *lócus* dos investimentos privados no Espírito Santo. Os números acima expressam o papel proeminente do espaço metropolitano na rede urbana estadual, em virtude da concentração e especialização de diversas atividades como indústrias, serviços, além de exercer a função histórica de centro político.

A Grande Vitória atualmente, enquanto expressão de seu perfil metropolitano, caracteriza-se por uma organização espacial complexa que se delineia, sobretudo, a partir dos anos 1990. Alguns aspectos revelam essa complexidade como a emergência e consolidação de novas centralidades intraurbanas, o que impõe uma redefinição da própria Área Central de Vitória (REIS, 2007; OLIVEIRA, 2007). Ademais, os interesses ligados à dinâmica imobiliária ganham cada vez mais

importância, engendrando novos processos que, por sua vez, redefinem a distribuição da população no espaço urbano e encerra novos conflitos envolvendo a apropriação da cidade. Abe (1999) descreve da seguinte maneira a diversidade das formas residenciais do espaço metropolitano da Grande Vitória ao final dos anos 1990:

Além do crescimento físico, o espaço intra-urbano metropolitano passou por modificações qualitativas significativas, diversificando-se e compartimentando-se ao abrigar as mais diversas categorias habitacionais: loteamentos de chácaras, loteamentos de balneários, loteamentos regulares de alta, média e baixa renda, loteamentos populares irregulares, conjuntos habitacionais unifamiliares e multifamiliares públicos, de baixa e média renda, ou empresariais de alta renda, condomínios verticais e horizontais, usos mistos de diversas categorias, bolsões de habitações informais em áreas ocupadas sobre mangues ou morros (p.395).

Esse espaço complexo e diverso é resultado e condição de processos históricos que sintetizam a urbanização. Expressa a acumulação dos vários momentos do processo de urbanização, destacando a inserção do território capixaba na urbanização brasileira, e esta articulada à dinâmica do capitalismo em escala mundial. Seguindo esse raciocínio, nas linhas abaixo procuraremos descrever os principais aspectos da produção do espaço metropolitano da Grande Vitória.

A cidade de Vitória é uma das mais antigas capitais do Brasil. Fundada em meados do século XVI, pelo donatário da capitania do Espírito Santo Vasco Fernandes Coutinho, a dinâmica da cidade por mais de três séculos esteve ligada a sua função político-administrativa. Tratava-se de uma urbanização “modesta” que se expressava espacialmente no limitado tecido urbano, onde é hoje conhecida como Cidade Alta. A dinâmica urbana de Vitória sofreu a primeira grande transformação, em termos quantitativos e qualitativos, com a ocupação do território capixaba pela cultura de café. Inicialmente, no sul do estado, por fazendeiros fluminenses e mineiros, e depois se expandido para a atual região serrana, a partir de colonos europeus. Nesse contexto, além do papel político, a cidade de Vitória passou a ter importância em função da atividade comercial de exportação e importação.

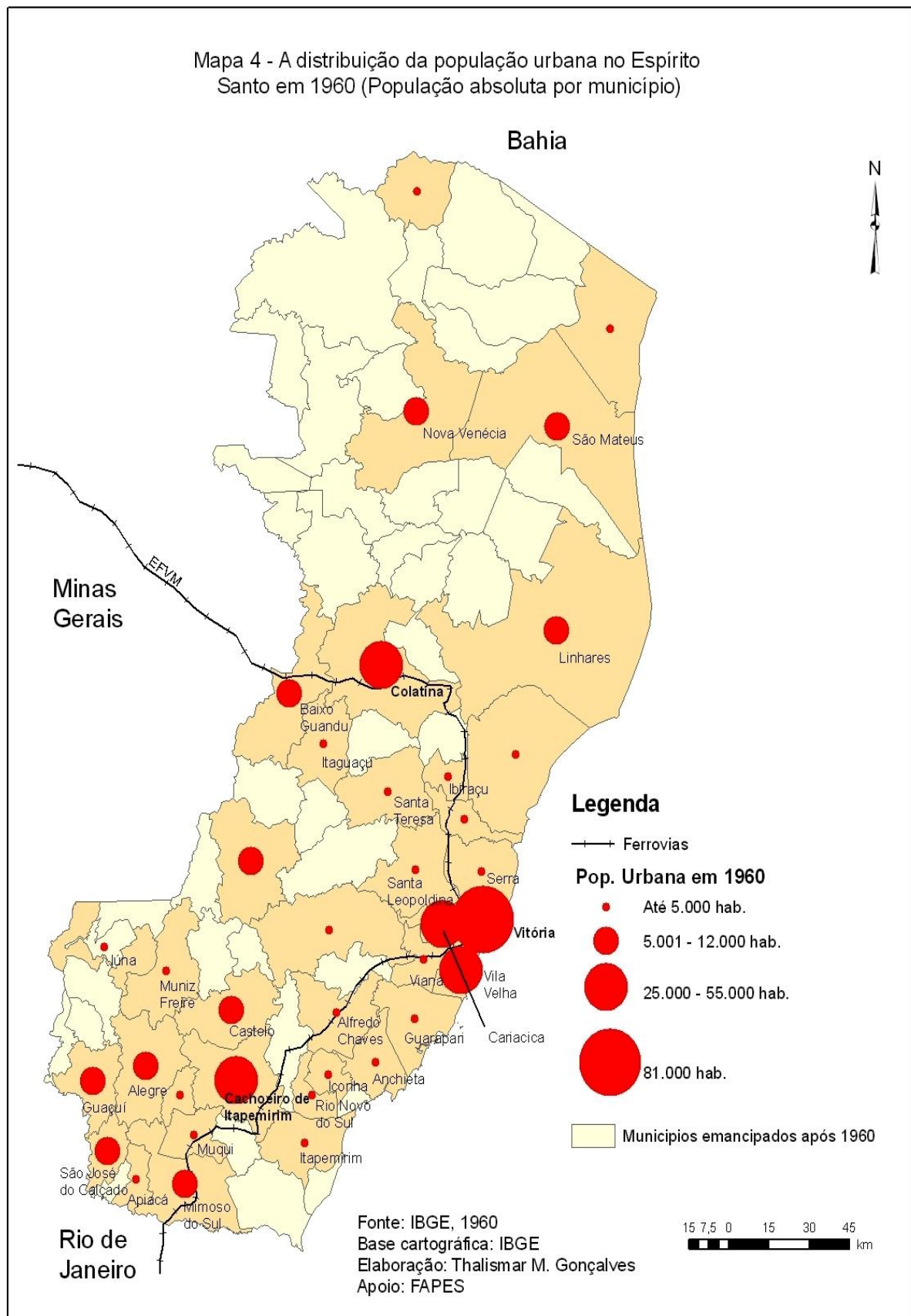
Por aproximadamente um século, entre o último quartel do século XIX e o início da década de 1960, a urbanização capixaba esteve assentada na dinâmica cafeeira. As características particulares da estrutura produtiva dominante no Espírito Santo, a pequena propriedade e o trabalho familiar, refletiram diretamente no padrão da

urbanização, tanto em termos de conteúdo como da forma espacial pela qual se expressou. Segundo Buffon (1992), durante a hegemonia do “café”, a urbanização capixaba caracterizava-se por ser *fraca, dispersa e concentrada*.

O primeiro aspecto refere-se ao reduzido quantitativo populacional dos núcleos urbanos. Em 1950, a população urbana do estado representava cerca de 20% de todo contingente demográfico (IBGE, 1950). O caráter disperso da urbanização, por seu turno, se manifestava no elevado número de núcleos urbanos distribuídos pelo território capixaba. Por outro lado, a grande maioria dos núcleos era formada por pequenas vilas ou povoados, onde se localizavam o primeiro elo da cadeia do comércio de café. Algumas cidades se destacavam pela função comercial, como Colatina, ao norte, Cachoeiro de Itapemirim, ao sul, e Vitória, o principal núcleo urbano do estado. Uma possibilidade de visualizar essa rede urbana se dá partir da distribuição espacial da população urbana do Espírito Santo no início dos anos 1960 (Mapa 4).

Além de exercer o papel de sede político-administrativa, Vitória constituiu-se no principal centro do comércio de café no Espírito Santo ao longo da primeira metade do século XX. O início das exportações de minério de ferro pelo porto de Vitória, na década de 1940, desenvolvidas pela antiga estatal CVRD (VALE), reforçou ainda mais a função comercial da capital.

Até meados do século passado, portanto, a dinâmica urbana de Vitória esteve vinculada ao seu papel de centro de comércio e às atividades burocráticas. O espaço urbano de Vitória, por conseguinte, “[...] expressava a modelação impressa pela lógica comercial” (CAMPOS JR, 2002, p.45). Tanto os equipamentos ligados à atividade comercial, como o porto, os armazéns e as casas comerciais, quanto às formas ligadas à burocracia, concentravam-se no centro da cidade. Ademais, as residências da elite como as primeiras experiências de verticalização ocorreram na área central, no entorno do Parque Moscoso, conforme destacado anteriormente.



Essa lógica histórica da urbanização capixaba foi rompida durante a década de 1960 e, sobretudo, nos anos 1970 e 1980. Nas últimas décadas do século passado, o processo de urbanização no Espírito Santo passou a ser engendrado por novos conteúdos. Esse processo ocorreu a partir de significativas mudanças estruturais em seu quadro socioeconômico, articulado ao novo momento da urbanização no Brasil.

Sendo assim, dois aspectos são determinantes. Primeiramente, o impacto da política de erradicação dos cafezais sobre a agricultura do Espírito Santo e, em seguida, o processo de industrialização alavancado pelos chamados *Grandes Projetos Industriais*. Tanto a modernização do campo como a industrialização anunciam a integração do território capixaba à lógica da urbanização brasileira calcada nas necessidades de reprodução do capital industrial, como afirma Siqueira (2001).

A urbanização capixaba a partir da década de 1970 se insere definitivamente numa urbanização que tende a se expandir por todo território brasileiro. De acordo com Santos (2008b), esse processo é fundado na integração do território nacional, modernização do campo e expansão da industrialização. Em termos gerais, o conteúdo dessa urbanização se vincula às necessidades da reprodução ampliada do capital, seja no campo como na cidade. Por isso, esse autor denomina a urbanização que se consolida após a década de 1970 de *corporativa*, pois esta se relaciona diretamente aos interesses das grandes corporações. O autor sintetiza da seguinte maneira esse momento, destacando o papel do Estado brasileiro:

O golpe de Estado de 1964 todavia aparece como um marco, pois foi o movimento militar que criou as condições de uma rápida integração do país a um movimento de internacionalização que apareceria como irresistível, em escala mundial. A economia se desenvolve, seja para atender a um mercado consumidor em célere expansão, seja para responder a uma demanda exterior. O país se torna grande exportador, tanto de produtos agrícolas não tradicionais (soja, cítricos), parcialmente beneficiados antes de se dirigirem ao estrangeiro, quanto de produtos industrializados. A modernização agrícola, aliás, atinge, também produções tradicionais como o café, o cacau, o algodão; alcança produtos como o trigo, cujo volume plantado e colhido se multiplica; implanta-se em muitos outros setores e beneficia-se da expansão da classe média e das novas equações de um consumo popular intermitente, com o desenvolvimento da produção de frutas, verduras e hortaliças. A população aumentada, a classe média ampliada, a sedução dos pobres por um consumo diversificado e ajudado por sistemas extensivos de crédito servem como impulsão à expansão industrial (p. 39).

Como se observa na passagem acima, uma das características da nova urbanização é a modernização agrícola, que se articula à industrialização em vários aspectos.

Tanto no estímulo à produção de insumos e máquinas como também na ampliação das relações capitalistas no campo. Esse processo atingiu o campo capixaba de forma brusca e violenta na década de 1960. Entre meados da década de 1940 e a década de 1950, a produção cafeeira no Brasil e, particularmente, no Espírito Santo conheceu uma forte expansão, estimulada pela ascensão do preço do produto no mercado internacional. Não obstante, ao final dos anos 1950, em virtude da crise de superprodução, o preço do café despencou. Diferentemente de outros momentos similares²¹, dessa vez, a estrutura produtiva capixaba foi fortemente impactada como resultado da política de erradicação dos cafezais.

O governo federal, no início da década de 1960, criou o Grupo Executivo de Recuperação Econômica da Cafeicultura (GERCA). No plano diretor do GERCA havia três diretrizes: erradicação dos cafezais antieconômicos, diversificação das áreas erradicadas e renovação de parte dos cafezais. Das três diretrizes, a erradicação dos cafezais foi a que ganhou mais repercussão, sobretudo no Espírito Santo. No estado foram erradicados 53,8% dos cafezais, representando cerca de 70% da área cultivada (ROCHA e MORANDI, 1991). O processo de diversificação da agricultura, no entanto, não obteve tanto êxito. A maior parte das áreas disponíveis foram apropriadas por atividades tradicionalmente pouco absorvedoras de mão de obra, como a pecuária e extração madeireira (ROCHA e MORANDI, 1991). Desse modo, durante a década de 1960, o processo migratório em direção aos núcleos urbanos e às frentes de expansão agrícola, como a região norte do país, tornou-se intenso (ABE, 1999).

Rocha e Morandi (1991) afirmam que cerca de 240 mil pessoas deixaram o campo capixaba no referido período. Desse contingente, uma parte significativa se direcionou para Vitória e municípios vizinhos. Ao longo dos anos 1960, o transbordamento da mancha urbana em direção aos municípios localizados ao sul de Vitória, como Cariacica e, especialmente, Vila Velha, se efetivou. Embora o comportamento demográfico na década anterior já mostrasse tal tendência (Tabela 1).

²¹ Segundo Morandi e Rocha (1991), em função do caráter de subsistência da estrutura produtiva capixaba, apesar das seguidas crises no preço internacional do produto, a base produtiva não era tão impactada.

TABELA 1 - CRESCIMENTO DA POPULAÇÃO DOS MUNICÍPIOS DA GRANDE VITÓRIA ENTRE 1950 E 1970

	1950		1960		1970	
	P. tot	P. urb.	P. tot.	P. urb.	P. tot.	P. urb.
Cariacica	21.741	8.312	39.608	23.316	101.422	69.200
Serra	9.245	2.666	9.192	3.445	17.286	7.967
Vitória	50.922	50.415	83.351	81.989	133.019	132.036
Vila Velha	23.127	20.834	55.589	54.490	123.742	121.850
Viana	5.896	600	6.571	614	10.529	1.620
GV	110.931	82.827	194.311	163.854	385.998	332.673
Vitória/GV	45,90	60,87	42,90	50,04	34,46	39,69

Fonte: IBGE, 1950, 1960 e 1970.

Uma possibilidade de apreender esse processo se dá pela mudança da proporção da população urbana da capital com referência à soma da população dos cinco municípios da Grande Vitória. Em 1940, Vitória continha quase 70% da população urbana da Grande Vitória, dez anos depois, o percentual se reduziu para 60% e em 1970 não chegava aos 40% (IBGE, 1940, 1950, 1960 e 1970). Além do fluxo migratório em direção a Vitória, as atividades portuárias, em Vila Velha, e da CVRD (VALE) e da siderúrgica COFAVI, em Cariacica, foram primordiais para a consolidação desse primeiro contínuo urbano, como descrito por Abe (1999):

[...] A área urbanizada contínua abrangia três municípios e a urbanização apresentava diferentes indutores funcionais, em Vitória, a capital com suas funções mercantil-burocráticas; em Vila Velha, a atividade portuária; e em Cariacica, as oficinas e a siderúrgica. (p. 409)

As transformações ocorridas no campo durante a década de 1960, por conseguinte, refletiram diretamente no crescimento da população, especialmente, dos municípios de Vitória, Vila Velha e Cariacica. Embora os municípios de Serra e Viana também tenham conhecido um relativo crescimento demográfico, a integração de tais municípios ao aglomerado urbano ainda era significativamente limitada.

Frente às mudanças estruturais ocorridas no campo capixaba, o governo local, entre a segunda metade da década de 1960 e os primeiros anos da década de 1970, buscou estimular o processo de industrialização através de incentivos fiscais e mecanismos de financiamento (ABE, 1999). Entretanto, apesar do crescimento da

produção industrial nos anos 1960, a economia ainda permanecia vinculada à dinâmica agrícola. O desenvolvimento industrial ocorrido até a primeira metade da década de 1970, fundamentado em capitais locais, vinculava-se diretamente ao campo, como era caso da indústria madeireira e alimentícia (ROCHA e MORANDI, 1991). Desse modo, a consolidação do processo de industrialização enquanto “motor” da urbanização capixaba ocorreu somente a partir da segunda metade da década de 1970, com o advento dos *Grandes Projetos Industriais*.

Os *Grandes Projetos Industriais* caracterizaram-se por enormes plantas industriais, produtoras de semielaborados (aço, pelotas de minério de ferro e celulose) voltados, principalmente, para o mercado externo. Nesse contexto, foram desenvolvidos os seguintes empreendimentos industriais: CST (Arcelor Mittal), a Aracruz Celulose, que passou a se chamar recentemente de Fibria, as usinas pelotizadoras da CVRD (Vale) e a Samarco Mineradora. Para o desenvolvimento industrial nesses moldes, dois elementos foram decisivos. Primeiramente, o II Plano Nacional de Desenvolvimento (PND), implementado pelo governo federal entre 1975 e 1979. Com o II PND, o Estado brasileiro objetivava criar condições para a industrialização em outras partes do território nacional, desconcentrando a atividade industrial do eixo Rio-São Paulo. Outro elemento essencial foi o próprio momento da economia internacional²² que estimulava a industrialização de semielaborados a partir da disponibilidade de capitais. Com isso, os *Grandes Projetos Industriais* tornaram-se realidade por intermédio da articulação de incentivos diretos do governo federal e de capitais externos interessados nessa produção industrial (ROCHA e MORANDI, 1991; MORANDI, 1996).

A partir da década de 1960, em função da expectativa de crescimento da economia, combinada à pressão popular dos países desenvolvidos sobre a questão ambiental, foram abertas as possibilidades concretas de investimentos estrangeiros no setor de semielaborados. De tal modo, empresas como a Aracruz Celulose, CST e CVRD receberam importantes injeções de capital externo, provenientes de investidores de países como a Itália, Japão e Suécia (ABE, 1999).

²² “Esses investimentos vieram no bojo das transformações por que passava o Brasil, trazidas pelas condições favoráveis de localização frente às novas estruturas macrolocais do capitalismo avançado no país e de redistribuição regional da divisão nacional da produção [...] (ABE, 1999, p. 132).

O desenvolvimento da industrialização em território capixaba teve como principais protagonistas o Estado (sobretudo na esfera federal) e o capital externo. No primeiro caso, além dos incentivos diretos relacionados ao II PND, que buscavam adaptar o país a um novo momento do capitalismo internacional, o Estado participou decisivamente da industrialização a partir da CVRD. A ex-estatal, além de produzir *pelets*²³ para o mercado externo, foi responsável pela construção e manutenção da infraestrutura logística e oferta de parte dos insumos necessários à CST, um dos principais empreendimentos dos *Grandes Projetos Industriais* (ABE apud PEREIRA, 1998).

Em relação, particularmente, à instalação da CST no Espírito Santo, Morandi (1996) sintetiza da seguinte maneira os principais fatores:

Pode-se listar uma série de fatores que favoreceram a implantação da CST no Espírito Santo, internos (locais e nacionais) e externos. Entre outros, destacam-se os reflexos na economia estadual da crise do setor cafeeiro, na década de sessenta; a existência de significativas vantagens locacionais; a demanda aquecida de produtos siderúrgicos no início da década de setenta, com previsões de continuidade do crescimento; os *interesses particulares dos investimentos estrangeiros e a disposição do governo federal em ampliar a base produtiva da siderurgia nacional* (p. 103, grifo nosso).

Como se observa na citação acima, num contexto de redefinição da economia, no Brasil e no mundo, o Estado (federal) e o capital externo juntaram esforços na consolidação da industrialização no Espírito Santo. O que resultou na passagem definitiva de uma estrutura agroexportadora para urbano-industrial. Um indicador dessa mudança pode ser observado na recomposição setorial do PIB estadual, em que se nota o crescimento considerável da participação da indústria (Tabela 2). É interessante ainda observar que embora a participação do setor de serviços na economia capixaba em 1960 e 1985 tenha valores semelhantes, no último ano de referência o setor se caracteriza por atividades ligadas à economia urbano-industrial.

²³ Pelotas de minério de ferro.

**TABELA 2 - DISTRIBUIÇÃO SETORIAL DO PIB DO ESPÍRITO SANTO
ENTRE 1960 E 1985**

Setores	1960	1970	1975	1980	1985
Agropecuária	48,8	20,8	19,9	14,7	18,2
Indústria	5,9	13,2	22,8	36,2	33,5
Serviços	45,3	66,1	57,3	49,1	48,3

Fonte: Morandi (1996)

Entre o final da década de 1970 e o início dos anos 1980, com o começo efetivo das atividades industriais, o processo de urbanização capixaba passou a se desenvolver sob novas bases. A acumulação proveniente da produção industrial tornou-se a principal força estruturante do processo de urbanização. Assim, além das funções burocráticas e comerciais, a cidade de Vitória, ou melhor a Grande Vitória, também passou a ser o *locus* da produção. Com isso, as outras funções, como a atividade comercial, foram reforçadas, alavancada pela industrialização. Na medida em que “[...] O crescimento da produção industrial superpõe-se ao crescimento das trocas comerciais e as *multiplica*. [...]” (LEFEBVRE, 2004, p. 26, grifo nosso). E a urbanização adquiriu novos contornos dentre os quais o crescimento demográfico da Grande Vitória foi, certamente, um importante reflexo.

A migração em direção a Vitória e aos municípios vizinhos, que já vinha ocorrendo desde a década de 1960, intensificou-se ainda mais nas décadas seguintes. Foi nesse período que ocorreu a inversão quanto ao lugar de moradia da população capixaba. Em 1970, cerca de 55% da população do Espírito Santo ainda residiam na zona rural. Em 1980, esse percentual se reduziu para 36% e em 2000 para 20,5%, aproximando-se da proporção do país, que é de 18,75% (IBGE, 1970, 1980 e 2000). A população capixaba além de se urbanizar, tende a se concentrar na Grande Vitória, onde se encontra grande parcela dos investimentos industriais no estado. Entre 1970 e 2000, a população da Grande Vitória de pouco menos de 400 mil saltou para cerca de 1,3 milhão de habitantes. Os municípios vizinhos da capital foram os que conheceram o maior ritmo de crescimento demográfico (Tabela 3). Nesse sentido, o município de Serra se destaca com taxas de crescimento anual sempre bem superiores à média da Grande Vitória e do Espírito Santo (Tabela 4).

TABELA 3 - CRESCIMENTO DEMOGRÁFICO DOS MUNICÍPIOS DA GRANDE VITÓRIA: 1970 A 2000

Município	1970	1980	1991	2000
Cariacica	101.422	189.099	274.532	324.285
Serra	17.286	82.568	222.158	321.181
Vitória	133.019	207.736	258.777	292.304
Vila Velha	123.742	203.401	265.586	345.965
Viana	10.529	23.440	43.866	53.452
GV	385.998	706.244	1.064.919	1.337.187

Fonte: IBGE (1970, 1980, 1991 e 2000)

TABELA 4 - TAXA DE CRESCIMENTO GEOMÉTRICO ANUAL DA POPULAÇÃO DOS MUNICÍPIOS DA GRANDE VITÓRIA E DO ESPÍRITO SANTO ENTRE 1970 E 2000

Município	1970/1980	1980/1991	1991/2000
Cariacica	6,43	3,45	1,87
Serra	16,93	9,42	4,18
Vitória	4,56	2,02	1,36
Vila Velha	5,1	2,45	2,98
Viana	8,33	5,86	2,22
GV	6,23	3,80	2,56
ES	2,38	2,54	1,76

Fonte: IBGE (1970, 1980, 1991 e 2000)

A intensificação do fluxo migratório em direção à Grande Vitória tem sua explicação em dois aspectos ligados à consolidação da economia urbano-industrial. Primeiramente, a atratividade da cidade exercida pela atividade industrial, localizada nos municípios de Serra e Vitória, e municípios próximos à Grande Vitória como Aracruz e Anchieta. Por outro lado, a modernização tecnológica do campo capixaba e a expansão de novas relações de trabalho como o assalariamento, segundo Rocha e Morandi (1991), fizeram com que o campo continuasse nos anos 1970 e 1980 “expulsando” pessoas para as cidades. Siqueira (2001) ressalta o papel da indústria na intensificação do processo migratório em direção a Grande Vitória:

O advento dos Grandes Projetos Industriais acelerou o fluxo migratório, aumentando rapidamente o número de trabalhadores que se fixaram na cidade em busca de novas oportunidades de trabalho. A região da Grande Vitória não possuía infraestrutura para receber o grande fluxo migratório de pessoas do interior e de outros estados que se deslocavam em sua

direção, formando um elevado contingente de mão-de-obra pouco qualificada (p. 93).

A urbanização alavancada pela indústria, por conseguinte, manifesta-se na concentração demográfica e econômica no aglomerado urbano da Grande Vitória. Segundo Abe (1999), com a consolidação da industrialização e da consequente concentração de funções exercidas pela Grande Vitória, é possível afirmar que a dinâmica urbana se dá com características metropolitanas. Nessa mesma direção, Siqueira (2001) afirma que:

O processo de industrialização veio a redefinir o espaço urbano na medida em que, somando-se ao papel de sede da burocracia e do capital comercial, a cidade também se constituiu no “lócus” da atividade produtiva. A Grande Vitória, como *espaço metropolitano*, além do centro político e do porto, sempre abrigou também as principais atividades regionais de caráter industrial, comercial, de serviços públicos, privados, culturais e financeiros [...] (p. 93, grifo nosso).

A partir dos anos 1990 o perfil de industrialização de semielaborados voltados para exterior se consolidou e sofreu transformações, na medida em que as grandes plantas industriais como a CST e a CVRD foram privatizadas no bojo das políticas neoliberais. Desse modo, houve a elevação da produtividade industrial e diminuição significativa no número de empregos absolutos. Outro elemento destacado por Abe (1999) é a importância que o comércio exterior passa ter no Espírito Santo nesse período. As atividades ligadas à importação e exportação crescem sua participação na economia capixaba, uma manifestação nítida disso é a implantação crescente dos denominados “portos secos”²⁴ nos municípios da Grande Vitória.

Os processos quantitativos como o crescimento demográfico e a concentração econômica no aglomerado urbano da Grande Vitória se expressam em processos qualitativos no plano intraurbano. Desde a década de 1960 e, sobretudo, com a consolidação da industrialização, é possível afirmarmos que a cidade comercial de Vitória vem sofrendo um processo de *implosão-explosão*, nos termos sugeridos por Lefebvre (2004).

Nesse sentido, podemos mencionar, num primeiro momento, a expansão periférica da mancha urbana formada por bairros populares originados da autoconstrução em loteamentos distantes (regulares ou não) ou de conjuntos habitacionais financiados

²⁴ Áreas utilizadas para armazenagem de produtos importados que, posteriormente, serão encaminhados para o mercado no estado de origem do porto ou em outros estados.

pelo antigo BNH²⁵. Nesse processo incluímos ainda a ocupação de áreas ambientalmente frágeis como vertentes, fundos de vale e mangues por uma parcela significativa da população pobre migrante. Ainda nesse contexto, temos o processo de verticalização²⁶ de determinadas áreas por parte do mercado imobiliário, evidenciando-se em grandes “paredões” na beira do mar e no entorno, conforme explicitado no primeiro capítulo. A cidade expressa na paisagem duas *urbes*, porém resultado de um mesmo processo, que é a produção do espaço urbano capitalista, promovidos por agentes reais, conforme alude Corrêa (1989), como o Estado, as incorporadoras, os loteadores, a população excluída etc.

A marcha do processo de *implosão-explosão* da cidade prossegue. Desde o final da década de 1980, a centralidade monopolizadora do centro de Vitória tem se estilhaçado em várias direções. Esse processo, por seu turno, tem se realizado a partir do desdobramento da Área Central, materializada no bairro Praia do Canto (REIS, 2001), e da emergência de núcleos secundários (subcentros) em outros municípios da Grande Vitória.

Na capital, desde o final dos anos 1970, a Área Central vem passando por transformações que se intensificaram nos anos 1980 e 1990, como a saída de parte das camadas médias e de importantes atividades terciárias. Como consequência, o centro de Vitória tem adquirido características populares, como ocorre em outras grandes cidades brasileiras. Paralelamente e articulado a esse processo, bairros como a Praia do Canto e Enseada do Suá nas últimas décadas se consolidaram como áreas de comércio e serviços modernos em Vitória (REIS, 2007; OLIVEIRA, 2007). A *explosão* das centralidades na Grande Vitória se expressa não apenas na emergência e consolidação de subcentros terciários como Laranjeiras (Serra)²⁷, Centro de Vila Velha e Glória (Vila Velha) e Campo Grande (Cariacica). Atualmente, esse processo se realiza a partir da difusão cada vez mais crescente de

²⁵ Sobre a expansão periférica da Grande Vitória, sobretudo, nas décadas de 1970 e 1980, ver IJSN (1989, 1987, 1979) e Duarte (2008).

²⁶ Nessa passagem, Santos (2008b) argumenta como a verticalização e periferização constituem processos que ocorrem paralelamente em termos temporais: “A rapidez com que se instala o processo de verticalização (SOUZA, 1989) tem como paralelo um processo de suburbanização. Como o número de pobres se expande ainda mais depressa, há pressão pela terra também entre os pobres, o resultado é uma expansão geográfica da cidade, periferização que se dá com a criação de vazios, graças ao modelo rodoviário. (...)” (SANTOS, 2008b, p. 125)

²⁷ Cf. Gonçalves (2007) e Barbosa (2009).

hipermercados e *shopping centers* no tecido urbano, o que é facilmente perceptível na paisagem urbana.

Deste modo, articulado aos novos conteúdos da urbanização alavancada pela indústria, a organização espacial torna-se mais complexa. Há uma crescente diversificação de formas espaciais: indústria, portos, portos secos, *shoppings*, hipermercados, armazéns, espaços residenciais heterogêneos (quanto aos conteúdos sociais e às formas espaciais) etc. Essa configuração espacial é produto e, ao mesmo tempo, condição para o processo de metropolização da Grande Vitória, conforme aponta Abe (1999) no final dos anos 1990. No decorrer da década atual, a dinâmica metropolitana na Grande Vitória tem se consolidado e ganhado ainda mais força.

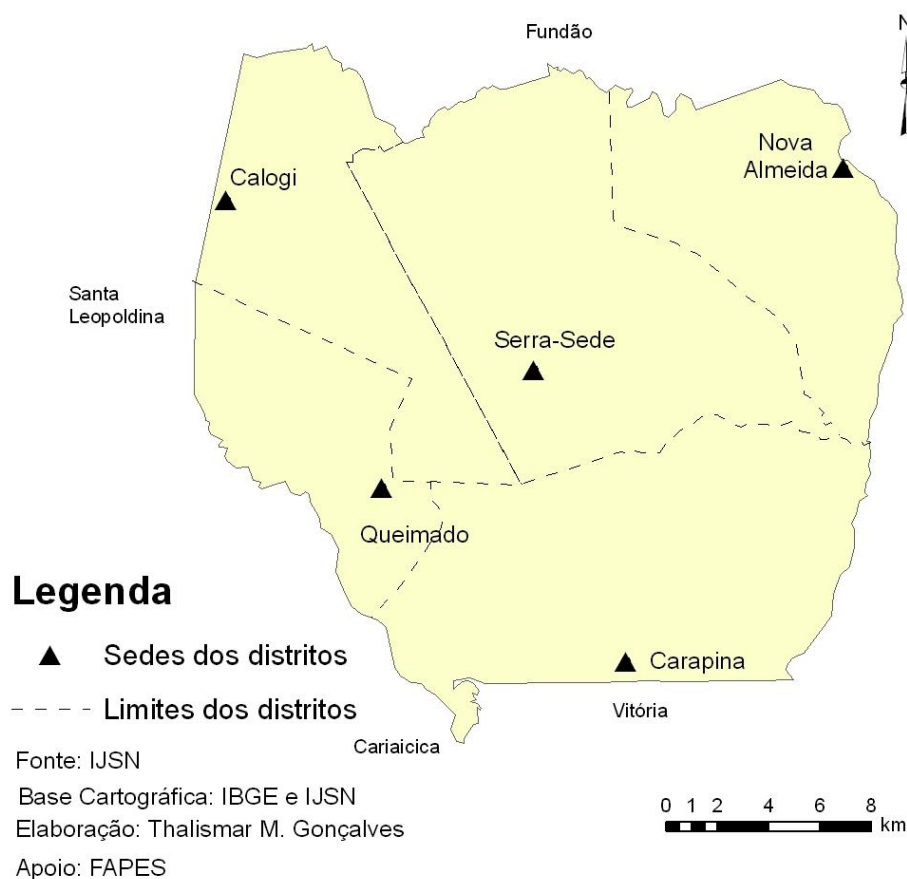
2.2 A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE SERRA COMO RESULTADO DA EXPANSÃO PERIFÉRICA DA GRANDE VITÓRIA

A produção cafeeira (e sua posterior reestruturação), as atividades da antiga CVRD e a industrialização promovida por capitais locais, durante a década de 1960, tiveram poucos impactos sobre o território de Serra. Tal fato pode ser constatado no comportamento demográfico do município nas décadas de 1950 e 1960, em comparação a Vitória, Vila Velha e Cariacica (Ver Tabela 1). Esse dado é relevante na medida em que especifica os desdobramentos do processo de urbanização no município. Diferentemente dos outros municípios, a produção do espaço urbano de Serra relaciona-se, sobretudo, à consolidação da industrialização capixaba desenvolvida a partir dos *Grandes Projetos Industriais* nos anos 1970.

Em 1960, havia no município uma população de 9.192 habitantes, dos quais mais de 60% habitavam a zona rural. A acanhada urbanização materializava-se, especialmente, no núcleo sede com cerca de 1.500 habitantes, localizado a cerca de 30 quilômetros da Área Central de Vitória. A sua importância ficava por conta das atividades político-administrativas e de seu valor histórico. Outro núcleo urbano expressivo, para aquele contexto, era Nova Almeida com pouco mais de mil habitantes, no litoral norte de Serra (IBGE, 1960). O restante da população

considerada urbana encontrava-se distribuído entre as vilas de Queimado, Calogi e Carapina. Logo, o espaço urbano de Serra, no referido momento histórico, se expressava em pequenos núcleos dispersos no território do município, as sedes dos distritos, e com fraca integração (Mapa 5).

Mapa 5 - Delimitação dos distritos de Serra e a localização das respectivas sedes em 1960

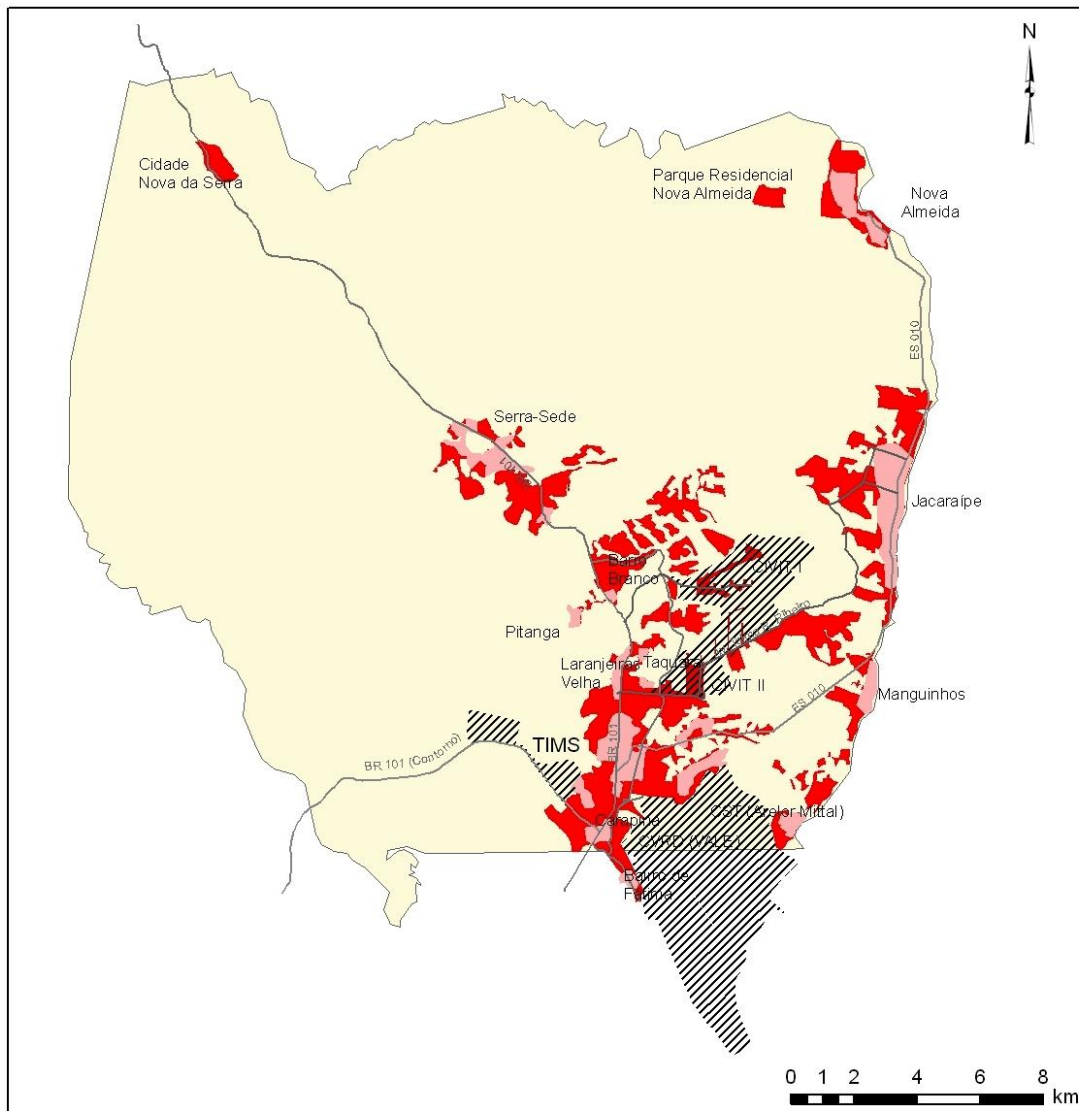


Essa realidade transformou-se radicalmente no decorrer das últimas décadas do século passado. Na esteira do desenvolvimento industrial concentrado na Grande Vitória, e particularmente no próprio município, Serra conheceu um intenso e repentino crescimento demográfico. Em 30 anos, como salientamos na introdução, a população urbana foi multiplicada por 40. A porção sudeste do município recebeu direta e indiretamente influência das instalações de empreendimentos ligados aos *Grandes Projetos Industriais*. Nesse sentido, podemos mencionar a localização de parte do complexo da CVRD (Vale), cuja maior parcela encontra-se no município de Vitória, a CST (Arcelor Mittal) e ainda o Centro Industrial da Grande Vitória (CIVIT), setores I e II (SUPPIN, 2006).

O crescimento demográfico e as instalações industriais em Serra refletiram-se num extenso e descontínuo tecido urbano (Mapa 6). De pequenos núcleos urbanos com ausência de integração, observamos a emergência de uma extensa paisagem urbana horizontalizada e recortada, onde se intercalam bairros populares, enormes vazios urbanos e usos industriais e/ou serviços. Vale salientar que a expansão da mancha urbana foi conduzida, especialmente, pelos dois grandes eixos viários até a primeira metade da década de 1980: BR 101 e ES 010. Nesse processo, alguns agentes sociais se destacam, como o Estado, seja atuando diretamente como industrial ou como promotor imobiliário, os loteadores e ainda parcela da população excluída que busca formas de sobreviver na cidade por meio das ocupações em áreas ambientalmente frágeis (GONÇALVES, 2007; CAMPOS JR, 2008).

A constituição do tecido urbano de Serra a partir dos anos 1970, portanto, insere-se no processo de formação do aglomerado urbano da Grande Vitória como expansão da periferia urbana (SIQUEIRA, 2001; ABE, 1999). Sendo assim, a produção do espaço urbano do município articula-se, por um lado, ao papel de suporte físico para a atividade industrial e, por outro, ao de *lócus* para a reprodução da população com menos rendimentos. A configuração extensa e descontínua do tecido urbano foi engendrada, especialmente, durante a segunda metade da década de 1970 e a primeira metade dos anos 1980. Nesse período, extensas glebas do território foram parceladas a partir da aprovação de dezenas de loteamentos pela PMS, ocorreram ainda parcelamentos ilegais e vários conjuntos habitacionais foram implantados.

Mapa 6 - Mancha urbana de Serra em 1978 e 1989, destacando as áreas industriais



Legenda

— Principais rodovias

/// Áreas destinadas ao uso industrial/serviços

■ Mancha urbana em 1978

■ Expansão da mancha urbana entre 1978 e 1989

■ Território de Serra

Elaboração: Thalimar M. Gonçalves

Fonte: IBGE (1978) e IJSN(1998)

Base Cart.: IBGE e PMS

Apoio: FAPES

2.2.1 Sítio natural: limites e possibilidades para o processo de produção da cidade

Antes de aprofundarmos a discussão sobre o processo de formação dos espaços residenciais no município a partir da década de 1970, faremos uma breve descrição de seu sítio natural, tendo em vista a sua importância no processo de produção do espaço urbano.

O tecido urbano de Serra se desenvolveu na faixa oriental do município, compreendendo parte dos distritos de Carapina, Nova Almeida e Serra (ver Mapas 5 e 6). Nessa porção do território predomina, em termos geomorfológicos, a Unidade dos Tabuleiros Costeiros. Os tabuleiros costeiros constituem-se em formas tabulares (topos planos), com a altimetria variando de 15 a 40 metros, em relação ao nível do mar. Tais formas são recortadas por vales fluviais, cujos córregos deságuam em lagoas, como as lagoas Juara e Jacuném, e em rios como o rio Jacaraípe. A origem dos tabuleiros costeiros remonta o período terciário, e está associada a processos deposicionais de sedimentos de origem continental (PROJETO RADAM, 1983).

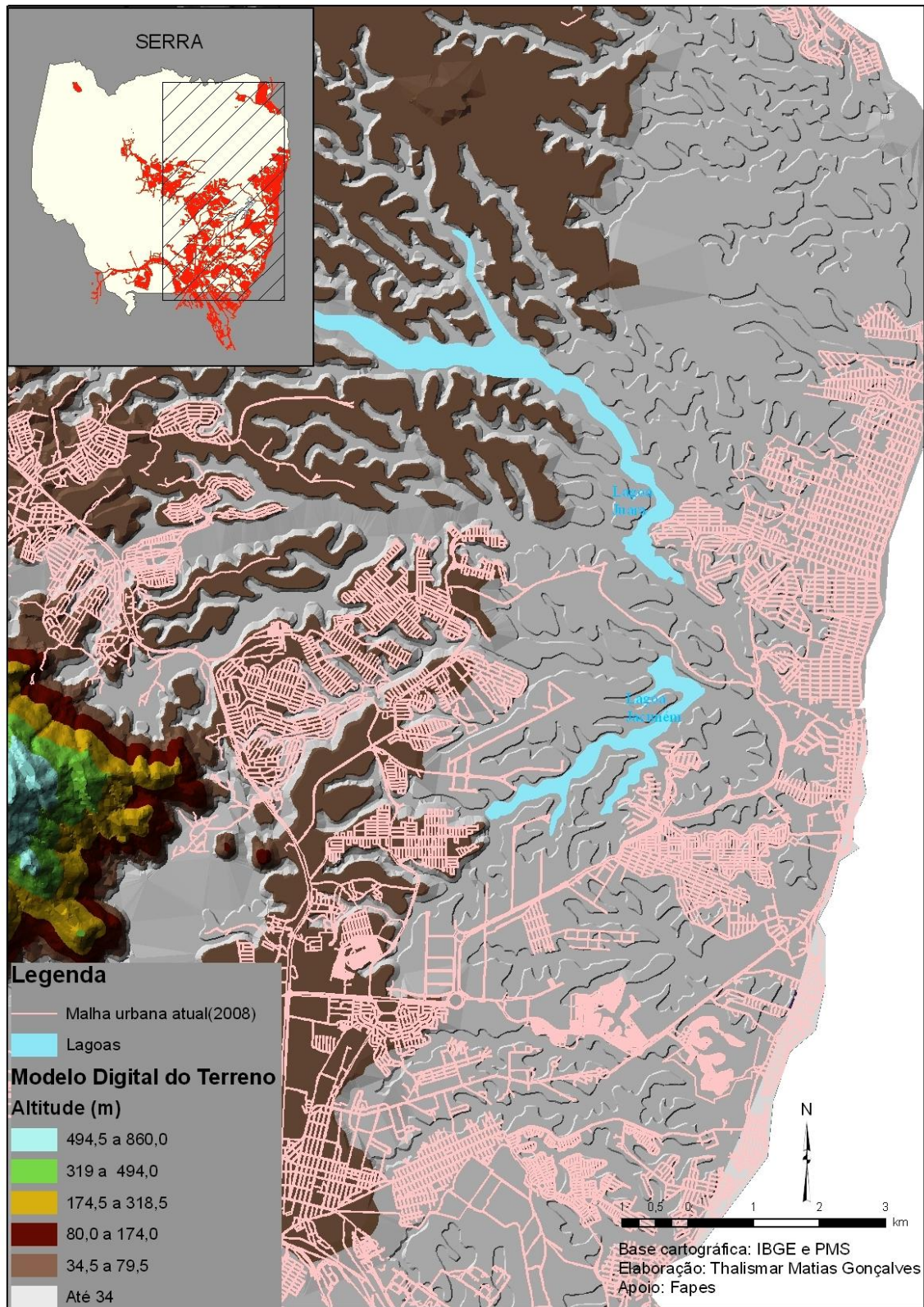
Os vales que recortam os tabuleiros constituem-se em estreitas planícies, originadas no período quaternário a partir de sedimentos fluviais, ou flúvio-marinhos (PROJETO RADAM, 1983). Podemos observar, ainda atualmente, uma presença considerável de vegetação, em médio a avançado estágio de regeneração, em muitos dos vales, assim como em algumas vertentes dos tabuleiros.

Em termos fisiográficos, a maior parte do território oriental de Serra apresenta uma extensa área plana, não sujeita a inundação (altitude entre 20 e 40 m), com descontinuidades impressas pelos estreitos vales (Mapa 7). Essas características podem facilitar, em termos técnicos, a ocupação urbana, dependendo, porém, das condições de acessibilidade. Portanto, as condições naturais do relevo, no caso de Serra, não são grandes limitadores, a princípio, para a disponibilidade de áreas para usos urbanos. Essa é uma particularidade do município em comparação aos outros da Grande Vitória. Em Vitória²⁸, Cariacica e Viana, por exemplo, grande parte dos respectivos territórios é constituída por um relevo acidentado. Quanto à Vila Velha, os limites do sítio natural não se referem ao aspecto acidentado do relevo, mas à

²⁸ Os limites naturais do relevo de Vitória historicamente foram sendo superados a partir de aterros de áreas alagadas, mangues e até do mar.

altitude no nível do mar. Boa parte do território do município é formada por planície litorânea e, por isso, sujeita a inundação.

Mapa 7 - Modelo Digital do Terreno (MDT) da porção leste do território de Serra



Com as observações acima, evidentemente, não queremos dizer que o sítio natural de Serra é determinante no processo de produção do espaço urbano. Contudo, procuramos destacar as particularidades do sítio natural do município, visto que esses elementos, em cada momento histórico, constituem-se em limites e possibilidades para a atuação dos agentes produtores do espaço. Levando-se em consideração as respectivas racionalidades de tais agentes.

Nesse sentido, por exemplo, o significado de um fundo de vale florestado é completamente distinto para um loteador da década de 1970 em comparação a um incorporador atual, que busca vender, entre outros atributos, a natureza, ou sua representação, como será exposto no capítulo 4. Entretanto, isso não significa que os incorporadores possuem uma maior “consciência ambiental”. Para ambos agentes, a necessidade de preservação ambiental é subordinada aos interesses privados ligados a obtenção de ganhos por intermédio da apropriação do espaço urbano.

2.2.2 Os espaços residenciais em Serra: loteamentos populares, ocupações e conjuntos habitacionais

Assim como outros municípios, Serra foi o destino privilegiado de uma parcela expressiva de migrantes que chegavam à Grande Vitória na expectativa de encontrar melhores condições de vida e emprego. Segundo Castiglione (1994): “O saldo migratório foi o principal responsável pela ‘inflação’ da Grande Vitória. Entre 1970 e 1980 este componente contribuiu diretamente para mais de 60% do crescimento total da região e por 85% do crescimento da Serra (p. 10).”

Na medida em que a população capixaba se urbanizava e se concentrava no aglomerado urbano da Grande Vitória, a demanda por moradia tornava-se mais acirrada. Articulado a esse mesmo processo, a classe média também se ampliou, possibilitando o desenvolvimento do mercado imobiliário, que apoiado no financiamento do BNH, promoveu a verticalização de parte do território de Vitória (CAMPOS JR, 2005; MENDONÇA, 2001). Porém, pelas próprias características do

mercado imobiliário, a grande maioria da população da Grande Vitória teve de procurar outros meios para obter moradia. Quais foram esses meios, sobretudo, no caso do município de Serra? De que maneira tais formas de moradia contribuíram para a particular conformação de seu espaço urbano?

Nas últimas três décadas do século passado, as formas de moradias em Serra originaram-se, predominantemente, por intermédio de loteamentos populares, parcelamentos ilegais e conjuntos habitacionais. No primeiro caso, a nossa referência são os parcelamentos do solo urbano aprovados pela PMS, incluindo os loteamentos irregulares²⁹. Os parcelamentos ilegais referem-se às ocupações em terrenos sem titulação ou pertencente ao poder público. Enquanto os conjuntos habitacionais são os empreendimentos residenciais promovidos pelos agentes da política habitacional responsáveis pela moradia popular, na época de funcionamento do BNH: Companhia de Habitação do Espírito Santo (COHAB-ES) e o INOCOOP-ES

Os loteamentos tiveram um importante papel na produção do espaço urbano de Serra (IJSN, 1980). Esses empreendimentos deram origem a diversos bairros no município, como podemos notar no mapa 8. Em função da expectativa gerada pela industrialização, Serra conheceu um verdadeiro *boom* de parcelamentos do solo urbano na segunda metade da década de 1970, se julgarmos pelo número de empreendimentos aprovados pela PMS (Gráfico 3). Entre 1975 e 1979, foram aprovados 52 loteamentos, o que corresponde a 70% do total verificado entre 1970 e 2007. Somente no ano de 1978, nada menos que 15 loteamentos foram autorizados pelo poder público. Na década de 1980 e 1990, o número de parcelamentos foi significativamente menor. Assim como em outras cidades brasileiras, a prática de loteamentos distantes e sem infraestrutura básica foi freada pela aprovação da lei federal nº 6.766, de 1979, que tornou mais rígido o processo de aprovação de parcelamentos do solo urbano.

²⁹O loteamento irregular refere-se ao empreendimento aprovado pelo poder público que, no entanto, conta com algum tipo de irregularidade ou pendência, como ausência de infraestrutura, parcelamento de áreas impróprias etc. No caso de Serra, a maioria dos loteamentos aprovados possuía, e ainda possui, alguma irregularidade (PMS/SEPLAN, 1997).

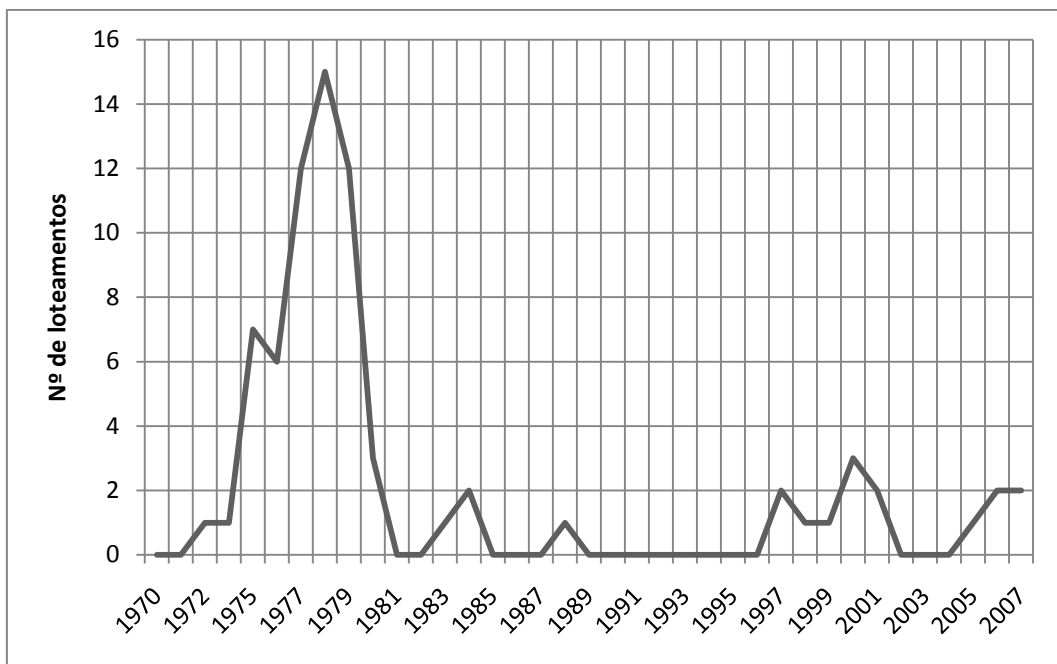


Gráfico 3 - Número de loteamentos aprovados pela PMS entre 1970 e 2007
 Fonte: SEPLAN/PMS, 1997 e SEDUR/PMS, 2009

Como é característico desse processo no Brasil, os loteamentos em Serra foram promovidos por pequenas imobiliárias. A partir do levantamento que a PMS realizou sobre os parcelamentos ocorridos no município³⁰, constatamos em poucas ocasiões o fato de uma empresa, ou pessoa física, aparecer como promotor de mais de um ou dois loteamentos.

Outro dado no levantamento que, a princípio, provocou certo estranhamento foi o número considerável de parcelamentos aprovados nos anos 1950, 15 ao todo. Nesse período, a população do município sofreu uma ligeira redução. A maior parte desses loteamentos foi ocupada, possivelmente, anos ou mesmo décadas depois de sua aprovação, como foi o caso do loteamento que deu origem ao bairro Jardim Tropical, aprovado no ano de 1955. Os loteamentos dos anos 1970, somados aos aprovados nas décadas anteriores, contribuíram decisivamente para a dilatação do tecido urbano. Além de expandir a mancha urbana, a lógica de apropriação do espaço pelos loteamentos imprimiu uma ocupação urbana esparsa e rarefeita.

³⁰ Este documento chama-se “Situação Fundiária do Município da Serra”, desenvolvido em 1997 pelo Departamento de Urbanismo, pertencente então a Secretaria de Planejamento (SEPLAN). O conteúdo desse levantamento foi a base para a lei municipal nº 2148/1998 que institui programa de regularização dos parcelamentos irregulares no município.

Em 1990, segundo um estudo do IJSN (1997) sobre a RMGV, Serra contava com exatos 63.492 lotes vazios, representando uma área parcelada de 35,16 km². Os municípios de Cariacica e Vila Velha, no mesmo período, contavam com 28.621 e 31.691 lotes vazios, respectivamente. Serra possuía, por conseguinte, duas vezes mais lotes vazios que cada um daqueles municípios. A quantidade de lotes vazios no município era, praticamente, a mesma de domicílios (casas e apartamentos) em 1991 (IBGE, 1991).

Nesse processo intenso de parcelamento do solo urbano e ocupação gradativa, vários bairros surgiram e vem se consolidando. Como podemos observar no mapa abaixo (Mapa 8), a maneira como os loteamentos se distribuem espacialmente em cada período nos revela importantes elementos a respeito da lógica de ocupação do espaço urbano impressa pelos loteadores. Os loteamentos aprovados até 1970 concentram-se, sobretudo, no sul do município, próximo do limite com Vitória. Nesse contexto, surgiram bairros como Novo Horizonte, Jardim Limoeiro, entre outros. Durante a década de 1970 ocorreu a “explosão” de loteamentos para todas as direções, sobressaindo duas áreas: o entorno de Serra-Sede e o litoral do município, nas proximidades de Jacaraípe. Foi nesse período que ocorreram as situações mais dramáticas, como a aprovação de loteamentos em áreas completamente desconexas da mancha urbana. Vide os bairros Belvedere e Cidade Nova da Serra, ao norte da sede do município, e Parque Residencial Nova Almeida, no litoral norte.

Na década de 1980, o ritmo de aprovações de loteamentos diminuiu sensivelmente, sendo retomado no final da década de 1990 e na década atual, embora com intensidade bem menor que nos anos 1970.

A aprovação de dezenas de loteamentos em Serra, portanto, teve grande responsabilidade na conformação do tecido urbano extenso, descontínuo e com ocupação rarefeita. Foram nesses loteamentos distantes, e com reduzidas condições de infraestrutura básica, que considerável parcela da população migrante encontrou, e tem encontrado, possibilidades de fixar moradia no município.

Outra possibilidade que a população menos favorecida encontrou para ter acesso à moradia foi através dos parcelamentos ilegais. Assim como nos loteamentos aprovados pela PMS, vários bairros originaram-se dessa maneira (Mapa 9). Como exemplo, podemos citar bairros populosos como Jardim Carapina, Central Carapina e Vila Nova de Colares. Aparecem ainda nessa relação, bairros de ocupação antiga, anterior a década de 1970, como é caso de Serra-Sede e Pitanga. Grande parte desses parcelamentos ilegais ocorreu em áreas inapropriadas em termos naturais, por se localizarem em ambientes sujeitos à inundação ou íngremes. Em tais condições podemos citar, entre outros, os bairros Jardim Carapina, Boa Vista, Central Carapina e Cantinho do Céu, ao sul do município.

Tanto nos loteamentos como nos parcelamentos ilegais, a forma de produção da moradia predominante foi, e ainda é, a autoconstrução (Fotografias 5 e 6). Assim, as famílias, com ou sem a ajuda de parentes e amigos, trabalhando aos finais de semana, erguem aos poucos a sua moradia. Em Serra, uma outra alternativa encontrada pelas camadas populares foi ocupar as proximidades de áreas consolidadas como os conjuntos habitacionais, especialmente nas vertentes dos tabuleiros e nos fundos de vale (DUARTE, 2008).



Fotografias 5 e 6: Paisagem urbana “autoconstruída”: No fundo de vale em P. R. Laranjeiras; E na vertente de tabuleiro costeiro em Taquara II (2010).

Fonte: Acervo do autor.

O Estado participou diretamente da oferta de moradia em Serra. A COHAB-ES atuava na produção de moradia de interesse social, isto é, para famílias com rendimentos de até três salários mínimos, podendo chegar até cinco salários. As atividades do INOCOOP-ES, por seu turno, concentravam-se na articulação das cooperativas habitacionais de trabalhadores sindicalizados, atendendo um público com maiores rendimentos, entre 5 e 10 salários (DUARTE, 2008). Entre 1968 e 1986, foram implantados em Serra 25 conjuntos habitacionais, representando quase 29 mil unidades habitacionais. No Espírito Santo, Serra foi o município que mais recebeu esse tipo de empreendimento residencial (Tabela 5). Mais de 60% das unidades habitacionais promovidas pela COHAB-ES e metade das construídas pelas cooperativas habitacionais, na Grande Vitória, concentraram-se em Serra.

TABELA 5 - A PRODUÇÃO HABITACIONAL DA COHAB-ES E DO INOCOOP-ES NA GRANDE VITÓRIA ATÉ 1986

Município	COHAB-ES	INOCOOP-ES
Vitória	2.829	1.697
Vila Velha	3.199	11.227
Serra	15.092	13.756
Cariacica	1.968	-
Viana	2.270	-
GV	25.358	26.680

Fonte: COHAB-ES e INOCOOP-ES

O processo de implantação de conjuntos habitacionais em Serra, em particular os promovidos pela COHAB-ES, reforçou a tendência de conformação de um tecido urbano extenso e descontínuo. A procura por terrenos baratos constituía-se em condição para o desenvolvimento da habitação popular na era BNH, como salienta Duarte (2008), em pesquisa acerca dos conjuntos habitacionais na Grande Vitória:

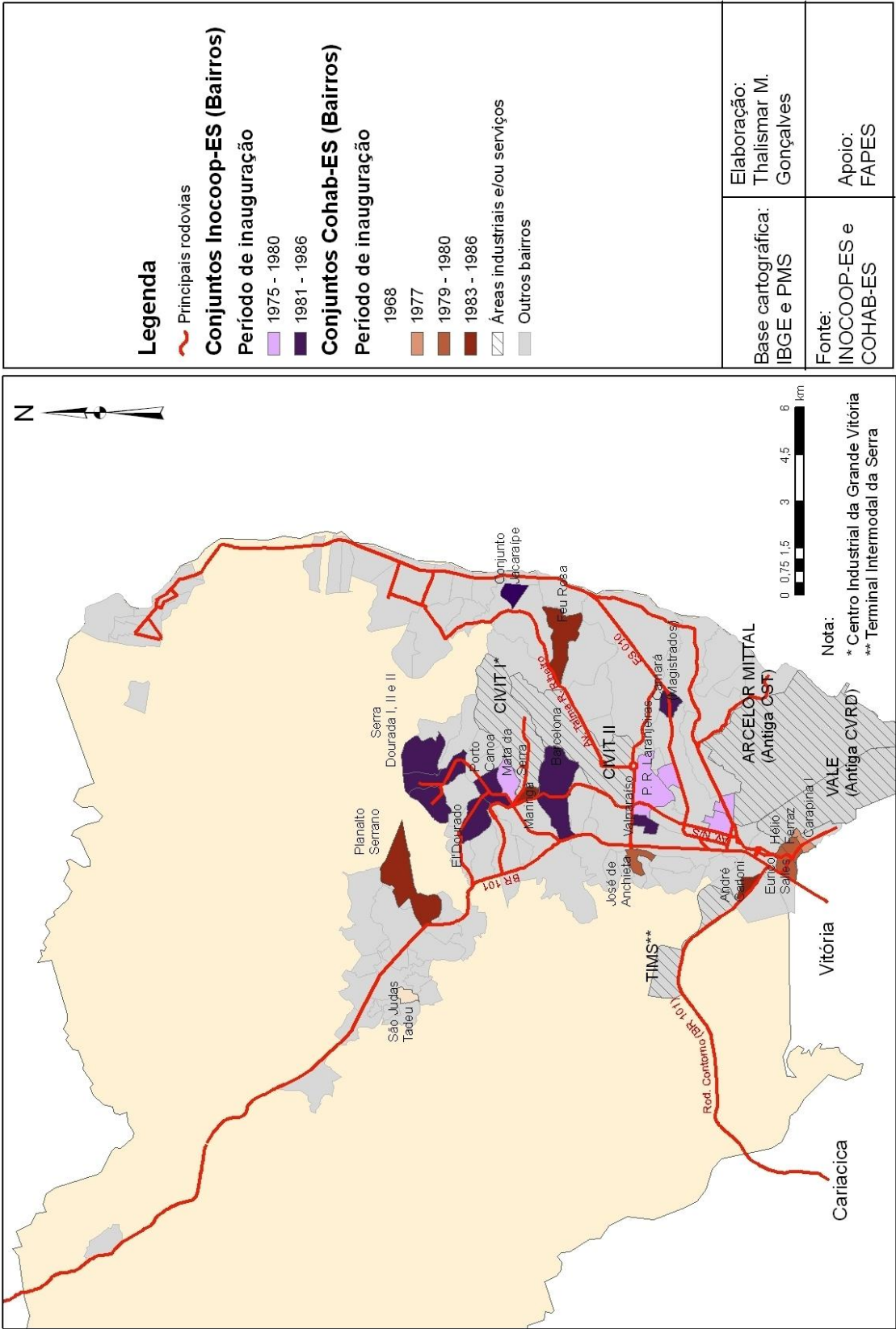
O BNH busca encontrar alternativas para reduzir os custos finais da produção de moradias e, assim, parte do barateamento obtido proveio da aquisição de terrenos baratos, geralmente distantes dos centros urbanos, carentes de infraestrutura e serviços básicos como tratamento de água, esgoto, além de escolas, hospitais e transportes (p. 95).

[...]

A aquisição dos lotes distanciados dos principais centros imobiliários, carentes de serviços básicos para a habitação, caracteriza as periferias, áreas em que os conjuntos habitacionais se fizeram presentes, lotes cujo baixo valor comercial tornavam concretos os planos de redução de custos do programa de habitação popular do BNH (p. 152).

Os conjuntos habitacionais deram origem a dezenas de bairros em Serra (Mapa 10). Nas proximidades dos CIVITs encontram-se bairros originados de conjuntos habitacionais promovidos pelo INOCOOP-ES, como Serra Dourada (I, II e III), Eldorado, Porto Canoa, Mata da Serra, Barcelona e Parque Residencial Laranjeiras. São bairros com melhores condições de infraestrutura e onde, de um modo geral, encontram-se as famílias que possuem melhores rendimentos em termos relativos. Os conjuntos da COHAB-ES possuem uma distribuição espacial mais dispersa. Por um lado, há bairros como Carapina I, Eurico Salles e Hélio Ferraz que se encontram no limite com Vitória e, por outro, os bairros São Judas Tadeu e Planalto Serrano, localizados nas proximidades de Serra-Sede. Vale ressaltar que a COHAB-ES enfrentou sérios problemas com os últimos conjuntos habitacionais implantados no município, como foi caso dos atuais bairros de Feu Rosa e Planalto Serrano. Neste último caso, a empresa responsável pela construção faliu antes da conclusão das obras, ocasionando a “invasão” das casas (IJSN, 1987a).

Mpa 10 - Bairros que se originaram de conjuntos habitacionais promovidos pela COHAB-ES e pelo INOCOOP-ES (1968 a 1986)



Nesse subcapítulo buscamos demonstrar que as características da oferta de moradia em Serra influíram na conformação do particular tecido urbano do município. A extensa e descontínua mancha urbana foi produto e, ao mesmo tempo, condição para os empreendimentos residenciais destinados à população com menos rendimentos. Até esse momento, o mercado imobiliário não se constituía em agente modelador do espaço urbano de Serra.

2.3 AS RECENTES TRANSFORMAÇÕES DO ESPAÇO URBANO DE SERRA: A FORMAÇÃO DA CENTRALIDADE DE LARANJEIRAS

Desde a década de 1990, o espaço urbano de Serra vem atravessando algumas mudanças que se articulam a uma reestruturação do espaço metropolitano da Grande Vitória. Nessa direção, podemos aludir à formação da centralidade intraurbana de Laranjeiras, bairro originado de um conjunto habitacional no final dos anos 1970.

Assim como outras aglomerações do mesmo porte no Brasil, a Grande Vitória até os 1980 caracterizava-se por uma estrutura urbana monocêntrica. A Área Central de Vitória concentrava grande parte da oferta de serviços e empregos do aglomerado. O papel polarizador do centro de Vitória era reforçado pela organização do transporte coletivo, na medida em que a maioria das linhas municipais e intermunicipais passava por esse local. “A grande maioria das linhas tem origem nos bairros e destino no centro do aglomerado (Área Central de Vitória) [...]” (IJSN, 1987b).

No Plano Diretor de Transporte Urbano (PDTU), realizado pelo IJSN na década de 1980, a estrutura urbana da Grande Vitória no período foi caracterizada da seguinte forma:

A estrutura urbana da Grande Vitória caracteriza-se por uma área concentradora de comércio e serviços densamente ocupada, localizada na Área Central de Vitória e, alguns subcentros situados nos demais municípios. Nos seus entornos seguem-se áreas de ocupação predominantemente horizontal, sendo que num terceiro nível verificam-se concentrações habitacionais esparçamente distribuídas. (IJSN, 1987b)

Conforme vimos no subcapítulo 2.1, a estrutura urbana da Grande Vitória desde os anos 1990 tem sofrido significativas mudanças. Uma das expressões desse processo é a emergência e consolidação de novas centralidades intraurbanas no aglomerado urbano. Essa dinâmica, por sua vez, vem acompanhada da redefinição das formas e dos conteúdos da Área Central de Vitória e das áreas onde se desenvolvem os subcentros.

A emergência de uma estrutura urbana policêntrica é resultado do processo de descentralização das atividades terciárias na Grande Vitória (REIS, 2007). Para Corrêa (1989), esse processo espacial expressa a dinâmica urbana da metrópole contemporânea. A partir de processos quantitativos (crescimento demográfico) e qualitativos (ação dos agentes modeladores do espaço urbano) a organização monocêntrica da cidade tende a ceder lugar à policentralidade. Essa nova organização espacial da cidade se vincula à reprodução da sociedade capitalista, que “[...] de modo ponderável, atua subjacentemente aos fatores de repulsão e atração [...]” (CORRÊA, 1989, p. 46-47).

No município de Serra, a materialização desse processo espacial tem como locus privilegiado o bairro Parque Residencial Laranjeiras (mais conhecido apenas como Laranjeiras). Esse bairro originou-se em 1978, como um conjunto habitacional promovido pelo INOCOOP-ES. Assim como outros bairros do município, surgiu de forma isolada e “longe de tudo”. Laranjeiras que, a princípio, era apenas mais um dos vários conjuntos habitacionais surgidos entre as décadas de 1970 e 1980, transformou-se no principal centro terciário do município e um dos mais importantes subcentros terciários da Grande Vitória (GONÇALVES, 2007).

A centralidade intraurbana representada por Laranjeiras não se restringe aos limites oficiais do bairro, estabelecidos pela PMS, embora as principais atividades e equipamentos estejam localizados em seu interior. Nesse sentido, consideramos o trecho da Avenida Eudes de Sousa (também conhecida como Av. Civit), que vai da BR 101 até o Hospital Dório Silva como parte da manifestação espacial dessa centralidade.

Desde a década de 1990 o bairro vem se destacando pela concentração de estabelecimentos de comércio varejista e prestação de serviços. Contudo, a

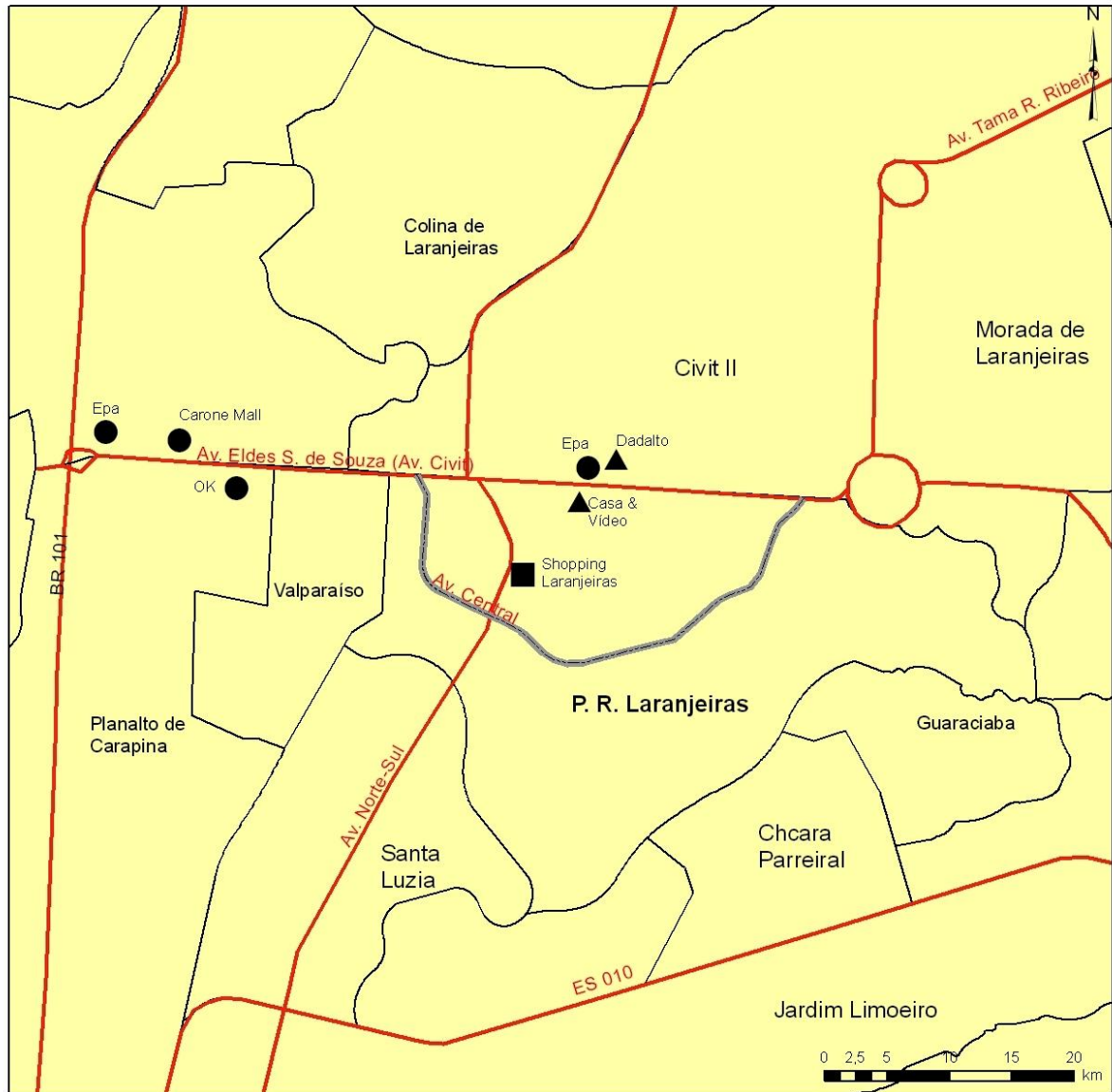
consolidação de Laranjeiras como subcentro terciário ocorre a partir da década atual (GONÇALVES, 2007; BARBOSA, 2009). Nesse período, as atividades tornaram-se mais complexas, devido à chegada de grandes empresas varejistas, bancos, financeiras etc. Além disso, no final de 2002 foi inaugurado um *shopping center* (Fotografia 7) no bairro, reforçando ainda mais sua centralidade (GONÇALVES, 2007).

A concentração de atividades terciárias ocorre, especialmente, em dois eixos: a Avenida Central (Fotografia 8) e Avenida Eudes de Sousa (Mapa 11). A primeira caracteriza-se pela intensa concentração de comércio varejista popular, prestação de serviços, bancos e financeiras. Enquanto a Avenida Eudes de Sousa comporta atividades de maior porte como grandes supermercados, lojas de departamentos e hospitais. Vale salientar ainda que estão sendo construídos nessa avenida os primeiros grandes edifícios comerciais do município.



Fotografias 7 e 8 - Shopping Laranjeiras; Trecho da Avenida Central (2009).
Fonte: Acervo do autor.

Mapa 11 - Av. Eldes Souza e alguns estabelec. comerciais e a Av. Central (eixo comercial), 2010.



A materialização do processo de descentralização espacial em Laranjeiras se vincula, em grande medida, às intervenções do poder público na estruturação da mobilidade urbana. Nesse sentido, é possível fazer alusão às operações viárias no município e a implantação do sistema de transporte público metropolitano (Transcol), ocorridas entre o final da década de 1980 e o início dos anos 1990.

A proposta do Sistema Transcol se baseava, por um lado, na organização e integração do transporte coletivo da Grande Vitória e, por outro, servir de instrumento efetivo para o planejamento do uso do solo do aglomerado urbano.

Segundo o PDTU/GV (1987), a estruturação do sistema de transporte coletivo da Grande Vitória objetivava, em termos específicos: ampliar os níveis de acessibilidade dos usuários, minimizar os tempos de deslocamentos, melhorar os níveis de conforto dos passageiros e reduzir os custos operacionais. De outra parte, com a construção dos terminais de integração³¹, o Estado buscava estimular a formação de novas centralidades no aglomerado urbano: “[...] A construção dos terminais vem fortalecer a tendência de se consolidar centros de animação dentro dos seus respectivos municípios” (IJSN, 1987a, p. 119).

A localização dos terminais urbanos era de suma importância para os objetivos expostos no parágrafo anterior. Por isso, foram desenvolvidos estudos exclusivamente com esse intuito pelo IJSN. Dentre os critérios para a localização destes terminais, destacam-se: áreas comerciais já consolidadas ou que exibem um comércio local expressivo; áreas com potencialidades para serem transformadas a médio ou a longo prazo em centros de animação e disponibilidade de espaço físico (IJSN, 1984).

A decisão de se localizar um dos terminais em Laranjeiras, a princípio, deveu-se a posição privilegiada do bairro após importantes intervenções viárias realizadas na segunda metade da década de 1980. Até o início dos anos 1990, a ocupação urbana

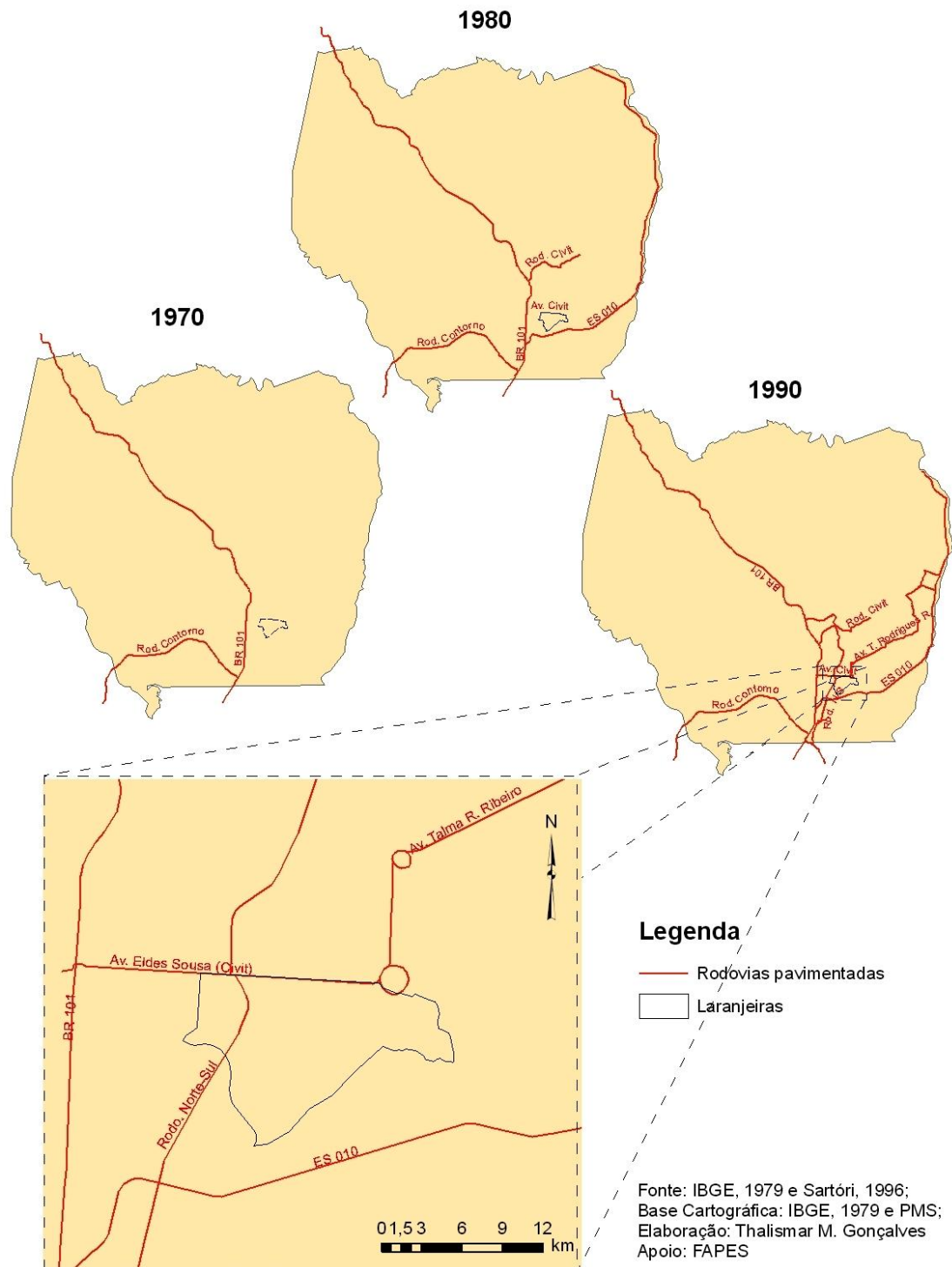
³¹ O transporte coletivo na Grande Vitória, antes do Transcol, estruturava-se de forma centro-radial. As linhas de ônibus, de um modo geral, tinham como origem os respectivos bairros da aglomeração e o destino final o centro de Vitória. Essa estruturação do transporte coletivo reforçava a mono-centralidade da Grande Vitória. O Sistema Transcol, por sua vez, tem sua proposta baseada numa estrutura denominada tronco-alimentadora. Em vez de linhas de ônibus bairro-centro, passaram a existir dois tipos de linhas: alimentadoras e troncais. As primeiras referem-se às linhas que ligam os bairros aos terminais de integração, enquanto as troncais são linhas que interligam os terminais passando pelas principais vias da Grande Vitória (IJSN, 1987b).

de Serra se estruturava a partir de dois principais eixos viários, a BR 101 e a ES 010. A rodovia federal corta a porção central do município nas direções norte-sul e noroeste-sudeste, enquanto a rodovia estadual liga a BR 101 ao litoral do município. Como parte da reestruturação do transporte urbano na Grande Vitória, Serra foi contemplada com duas importantes obras estruturais. A primeira foi a conclusão de um segundo eixo de integração da BR 101 ao litoral do município, a partir da pavimentação da atual Av. Talma Rodrigues Ribeiro, ligando o bairro Feu Rosa até o bairro de Jacaraípe. Uma outra intervenção viária relevante foi a implantação da rodovia Norte-Sul (Fotografia 10), paralela a BR 101, interligando o CIVIT I ao bairro de Fátima, no limite com Vitória. Por intermédio da leitura do mapa 12, que representa o processo de evolução da malha viária de Serra, é possível observarmos a consolidação desses dois novos eixos viários, os quais exerceram influência direta na redefinição da acessibilidade do município, particularmente em favor de Laranjeiras.

É importante frisar que as construções desses eixos viários paralelos à BR 101 e à ES 010 se articulam diretamente à intenção do poder público de racionalizar o transporte público:

“A inexistência de ligações transversais repercute diretamente no alongamento das viagens realizadas aumentando o seu tempo de percurso e incidindo sobre o custo da tarifa” (IJSN, 1983, p.17).

Mapa 12 - Evolução da malha viária de Serra (1970 a 1990) e a localização de Laranjeiras





Fotografias 9 - Trecho da Rodovia Norte-Sul que “corta” Laranjeiras.
Fonte: Acervo do autor

Com as intervenções viárias e a implantação do terminal do Transcol, a acessibilidade de Laranjeiras no espaço urbano de Serra foi significativamente redefinida, no início da década de 1990. Essa condição foi essencial para o desencadeamento das atividades terciárias no bairro nos anos posteriores e sua consolidação como subcentro terciário. É preciso salientar, no entanto, que nos anos 1980 Laranjeiras já apresentava uma estrutura comercial e de serviços considerável, embora de âmbito local:

“O bairro conta com três supermercados, três farmácias, várias mercearias, boutiques, açougues, bares, oficinas mecânicas e eletrônicas, quitandas, além de floriculturas e clínicas médico odontológicas. Até mesmo um cine clube, em caráter experimental, exhibe filmes em 15 em 15 dias [...]” (A Tribuna, 06/10/1983)

Esse processo, por sua vez, deve ser considerado em sua relação com as mudanças qualitativas da dinâmica do espaço metropolitano da Grande Vitória. Dentro desse contexto, Laranjeiras desenvolveu-se, consolidou-se como centralidade intraurbana, tornou-se centro, diferenciando-se do restante do tecido urbano do município. A cristalização desse processo se deu no decorrer do tempo por meio da ação de agentes como o Estado e empresas de comércio e serviços (GONÇALVES, 2007). Com isso, observamos a intensificação de uma divisão econômica e simbólica do espaço urbano de Serra, na medida em que Laranjeiras tornou-se pólo de comércio, serviços e, conseqüentemente, de empregos.

A centralidade de Laranjeiras vem sendo reforçada nos últimos anos, não apenas pelo desenvolvimento de atividades econômicas, mas também em função de ações diretas do poder público municipal. Nesse sentido, podemos citar a inauguração da

maior área de Lazer de Serra, o Parque da Cidade, no final de 2008³². Com isso, a consolidação da centralidade intraurbana de Laranjeiras expressa um espaço urbano de Serra mais complexo e hierárquico.

³² Uma outra obra importante inaugurada em Laranjeiras foi a Praça da Luz, em frente ao Shopping Laranjeiras, no final de 2009. Uma obra vultosa, que custou milhões de reais, contando com efeitos especiais como fonte luminosa, chafarizes e espelhos d'água.

3 O DESENVOLVIMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM SERRA

Apesar do desenvolvimento do mercado imobiliário em Serra ser bastante recente, a análise da dinâmica imobiliária na Grande Vitória, nos últimos anos, revela dois momentos desse processo. Até por volta do início de 2006, o ritmo de lançamentos imobiliários no município era lento e gradual, e a sua participação no mercado imobiliário do aglomerado urbano era pouco significativa. Desde o final de 2006, todavia, o número de unidades lançadas tem crescido de maneira acelerada, colocando Serra entre os principais municípios do Espírito Santo no que tange aos investimentos do setor imobiliário residencial.

Como o levantamento do Sinduscon-ES³³ é semestral, optamos por agrupar os dados a cada dois levantamentos consecutivos. O período estabelecido pelo SINDUSCON-ES para a coleta, porém, não coincide com o ano civil. Sendo assim, para efeito de praticidade, instituímos a seguinte convenção para os períodos de levantamento dos dados (Quadro 1):

Ano	Período de levantamento dos dados
2003	10/2002 a 10/2003
2004	11/2003 a 11/2004
2005	12/2004 a 10/2005
2006	11/2005 a 11/2006
2007	12/2006 a 11/2007
2008	12/2007 a 11/2008

Quadro 1 - Convenção para os períodos de coleta de dados do censo imobiliário
Fonte: SINDUSCON-ES

Entre 2003 e 2008, o mercado imobiliário na Grande Vitória conheceu um forte crescimento no número de lançamentos, particularmente, nos dois últimos anos. Embora seja um período curto, de apenas seis anos, observando a evolução das unidades lançadas, constatamos dois pequenos ciclos de crescimento. Na verdade,

³³ O censo imobiliário do SINDUSCON-ES é realizado desde 2002. Trata-se de um levantamento de empreendimentos imobiliários em construção ou à venda com área de construção superior a 800 m². Esse levantamento é realizado nas áreas onde a atuação do mercado imobiliário mostra-se mais significativa. Serra começou a ser pesquisada no 4º censo imobiliário, apresentado em outubro de 2003. Cariacica aparece nas estatísticas do SINDUSCON-ES somente no 10º censo, em novembro de 2006.

trata-se de uma ligeira diminuição no ritmo de crescimento no ano de 2006, em comparação ao ano anterior (Gráfico 4).

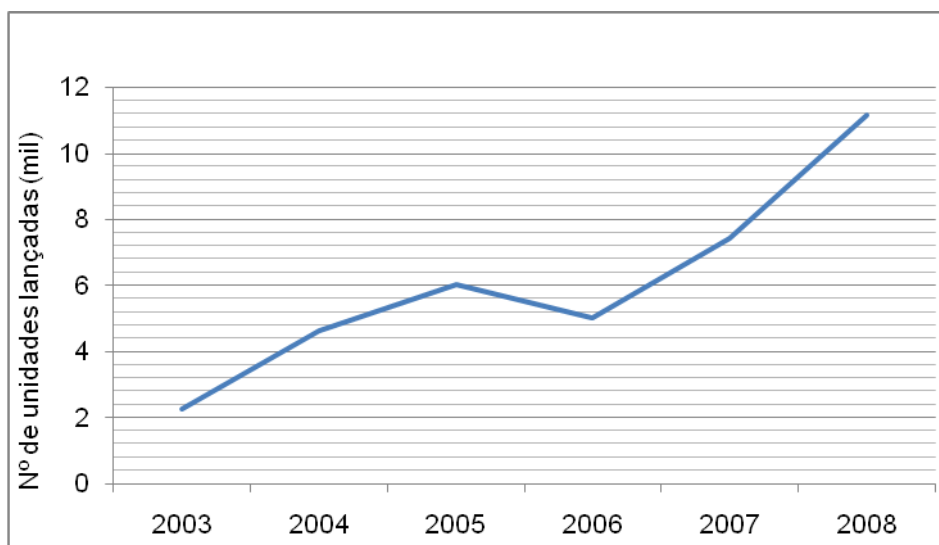


Gráfico 4 - Número de unidades habitacionais lançadas na Grande Vitória entre 2003 e 2008
Fonte: Sinduscon-ES

Decompondo os dados, notamos que os lançamentos ocorridos em Vitória e Vila Velha foram os principais responsáveis pelo crescimento no primeiro período. Aliás, a participação de Serra diminuiu de 8,15% para 6,23% no número de unidades lançadas, no referido período (2003-2005). Na época ainda não havia empreendimentos pesquisados em Cariacica. Contudo, em 2006, esse percentual se elevou para pouco mais de 10%, num ano em que os outros municípios conheceram uma redução no número de lançamentos. A segunda fase de intenso crescimento ocorreu em 2007 e 2008, na qual foram lançadas por volta de 18.500 unidades³⁴, representando 51% de todo o montante do período considerado. Se até 2006, Serra pouco representava no total de unidades lançadas, nos últimos anos a situação mudou radicalmente. Nos dois últimos anos, 28,96% e 37,77% das unidades lançadas na Grande Vitória ocorreram no município, respectivamente (Gráfico 5).

³⁴ Neste caso, inclui-se não apenas unidades habitacionais (apartamento e casas), mas também unidades comerciais. No entanto, a participação desse último produto imobiliário não chega a 5%, em média.

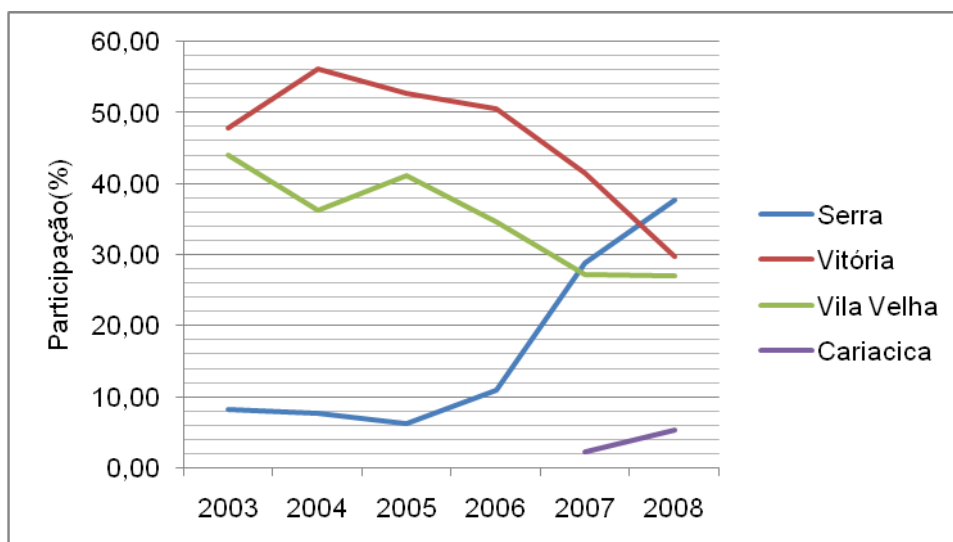


Gráfico 5 - Participação de cada município no volume de unidades habitacionais lançadas: 2002-2008
Fonte: Sinduscon-ES

No primeiro curto ciclo (2003-2005) da dinâmica imobiliária na Grande Vitória, a participação de Serra é ainda bem tímida. Não obstante, quando contemplamos apenas os empreendimentos horizontais (condomínios fechados de casas), essa situação se inverte. No decorrer do período, as unidades horizontais localizadas em Serra representaram entre 75% e 100% das unidades em construção no aglomerado urbano. E como mostra o gráfico abaixo (Gráfico 6), o número de casas em condomínios fechados em construção continuou crescendo nos anos seguintes, enquanto decresceu em Vitória. A produção horizontal em Vila Velha, por sua vez, apareceu somente em 2007, porém, com pouca significância.

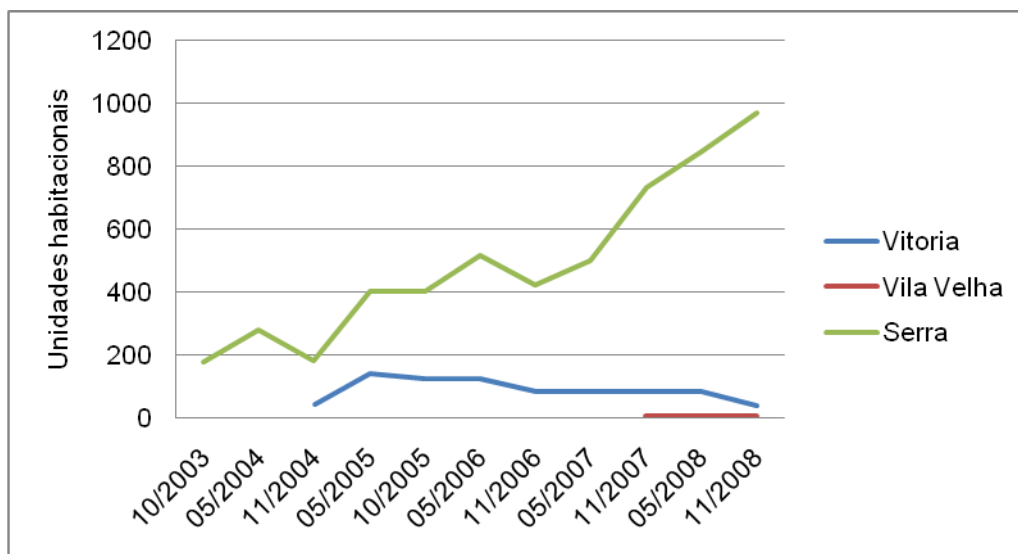


Gráfico 6 - Evolução das unidades horizontais em construção na Grande Vitória, entre 10/2003 e 11/2008
Fonte: SINDUSCON-ES

Por outro lado, nesse primeiro período, apesar do número de apartamentos em construção ter conhecido um razoável acréscimo em termos absolutos (de 84 unidades em construção em outubro de 2003, chegou a 370 em meados de 2006), quando comparamos com os números de Vitória e Vila Velha, a participação de Serra é expressivamente pequena (Tabela 6).

TABELA 6 - APARTAMENTOS EM CONSTRUÇÃO NOS MUNICÍPIOS DA GRANDE VITÓRIA ENTRE 10/2003 E 05/2006

Município	10/2003	05/2004	11/2004	05/2005	11/2005	05/2006
Vitoria	3.032	3.314	3.640	4.376	6.416	7.046
Vila Velha	4.114	3.096	4.499	5.442	4.781	5.399
Serra	84	218	218	218	370	370
Cariacica	-	-	-	-	-	-
GV	7.230	6.628	8.357	10.036	11.567	12.815
Serra/GV	1,16	3,29	2,61	2,17	3,20	2,89

Fonte: Sinduscon-ES

A partir da interpretação da dinâmica imobiliária na Grande Vitória, até meados de 2006, é possível estabelecer o seguinte quadro. A produção imobiliária verticalizada

nos bairros litorâneos de Vitória e Vila Velha³⁵ mostra-se hegemônica, em números de empreendimentos e unidades habitacionais, evidenciando uma continuidade da dinâmica imobiliária das últimas décadas. Apesar disso, a significativa participação de Serra, a partir de empreendimentos horizontais, pode ser considerada um dado novo no período.

O ano de 2007 representa um marco para o mercado imobiliário capixaba. Desde então, o município de Serra vem se consolidando como uma importante frente para a atividade imobiliária e ainda Cariacica aparece com número razoável de lançamentos imobiliários (Ver Gráfico 5). Além dos dados do Sinduscon-ES, outra informação que corrobora com a importância de Serra, refere-se ao número de condomínios fechados (verticais ou horizontais) aprovados pela PMS nos últimos anos. Em 2006 foram apenas 4 empreendimentos aprovados, em 2007 esse número se elevou para 15 e no ano seguinte foram aprovados 49 projetos de condomínios fechados³⁶.

Nesses anos, portanto, o deslocamento da atividade imobiliária em direção a novas áreas tornou-se realidade, embora o mercado imobiliário nas áreas “tradicionais”, em Vitória e Vila Velha, continue evoluindo. Um aspecto importante para se entender essa recente expansão da atividade imobiliária em direção aos outros municípios da Grande Vitória, que, até então, despertavam pouco interesse do setor, é a chegada ao estado de grandes incorporadoras. Entretanto, vale frisar que esse evento está articulado a um conjunto de transformações no setor imobiliário que vem se desenrolando desde o final da década de 1990, como discutimos no subcapítulo 1.2.

Os primeiros empreendimentos lançados na Grande Vitória por tais empresas ocorreram no final de 2006. A Rossi Residencial, com sede em São Paulo, lançou o *Splendore Residenze* em Vitória, uma torre com apenas 28 unidades no bairro da Praia do Canto. A Cyrela Realty do Brazil, com sede também na metrópole paulista, participou de um lançamento (em parceria com a empresa capixaba Morar Construtora) em Serra, o *Edifício Caiobás*, composto de 58 apartamentos. Por

³⁵ O Sinduscon-ES pesquisa os seguintes bairros em Vitória: Bento Ferreira, Praia do Suá, Enseada do Suá, Santa Helena, Barro Vermelho, Praia do Canto (todos na parte insular do território), Jardim da Penha, Mata da Praia e Jardim Camburi (na parte continental). Em Vila Velha são pesquisados os bairros Praia da Costa, Itapoã e Itaparica. Essa relação de bairros pesquisados tem como referência o 14º Censo Imobiliário, lançado no final de 2008.

³⁶ Dados disponibilizados pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano (Sedur) da PMS.

consequente, com apenas 84 unidades lançadas, a participação das grandes incorporadoras no mercado imobiliário local, em 2006, foi insignificante, não chegando a 2% das unidades lançadas.

Nos anos seguintes, essa situação modificou-se substancialmente. Chegaram mais quatro grandes incorporadoras ao estado: MRV Engenharia, Direcional Engenharia, Inpar e Goldfarb Incorporações³⁷ (Quadro 2). Em 2007 e 2008 foram lançados 24 empreendimentos imobiliários residenciais por grandes incorporadoras na Grande Vitória, com ou sem parceiras locais. A princípio, esse número não parece ser tão significativo, o que não se verifica quando observamos as unidades lançadas: 8.100. Com isso, a atividade imobiliária desenvolvida pelas empresas “estrangeiras” contribuiu decisivamente para o crescimento dos lançamentos imobiliários nos últimos anos. Para se ter uma ideia, das quase 7.500 unidades lançadas em 2007, mais de 60% tiveram a participação das grandes incorporadoras. No ano seguinte, o percentual diminuiu para cerca de 30%, porém, em números absolutos ainda é bastante significativo, representando aproximadamente 3.500 unidades (Gráfico 7)

Empresa	Sede da empresa	Ano de abertura das ações na BOVESPA
Cyrela Brazil Realty	São Paulo	2005
MRV Engenharia	Belo Horizonte	2007
Direcional Engenharia	Belo Horizonte	2007
Goldfarb Incorporações e Construções /PDG Realty	Rio de Janeiro	2007
Inpar	São Paulo	2007
Rossi Residencial	São Paulo	2003

Quadro 2 - Relação das grandes incorporadoras com empreendimentos lançados no Espírito Santo até 2008.

Fonte: Trabalho de campo e sítio das empresas

³⁷ Desde o final de 2008, a PDG Realty controla 100% da Goldfarb Incorporações. Por isso, no quadro 2, colocamos a cidade onde se localiza a sede da PDG Realty, no caso o Rio de Janeiro.

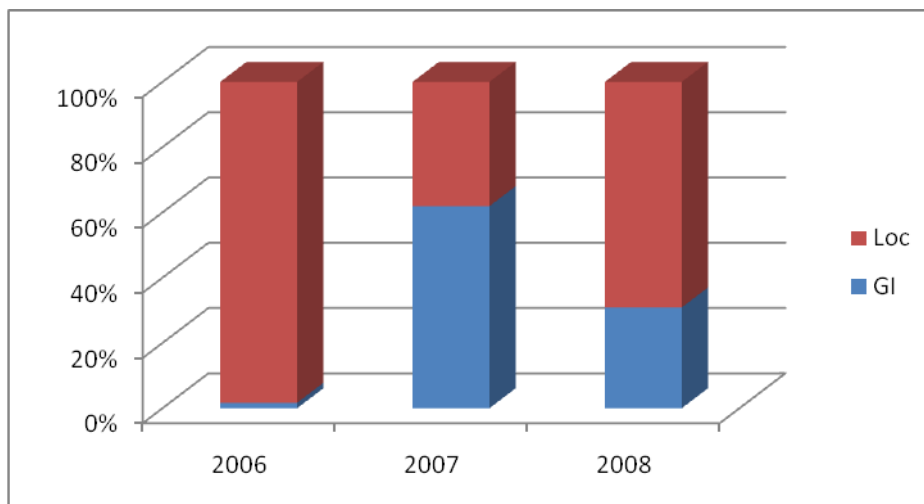


Gráfico 7 - Distribuição das unidades habitacionais lançadas exclusivamente por empresas locais (Loc) e por grandes incorporadoras (GI) (com ou sem parceiras locais).

Fonte: Sinduscon-ES, pesquisa de campo e sítios das empresas

Nota:

Loc – Empresas locais;

GI – Grandes incorporadoras.

Serra mostrou-se o palco privilegiado da atuação das grandes incorporadoras na Grande Vitória, concentrando mais da metade dos empreendimentos e quase 70% das unidades habitacionais lançadas (Tabela 7). Em 2007 e 2008, o número total de unidades lançadas no município foi de quase 6.400, conforme dados do SINDUSCON-ES. As grandes incorporadoras, em parcerias com empresas locais em alguns casos, lançaram exatamente 5.628 unidades, no mesmo período, representando quase 90% de todo montante. Com isso, é nítida a relevância da atividade imobiliária desenvolvida por essas empresas na consolidação do mercado imobiliário no município.

As grandes incorporadoras também lançaram empreendimentos em Vitória e Vila Velha, todavia, em tais municípios as empresas locais ainda mostram-se como os principais agentes da produção imobiliária. A Revista Spazio (11/2008), ligada ao setor imobiliário, realizou uma seleção de 100 empreendimentos em lançamento ou pré-lançamento para divulgação no Salão do Imóvel de 2008³⁸. Dessa seleção, 44 empreendimentos encontravam-se em Vitória, dos quais apenas seis tinham a

³⁸ Evento realizado anualmente pela Associação dos Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi-ES).

participação de empresas de outros estados. Vila Velha aparece com 24 empreendimentos, sendo que 22 lançados por incorporadoras locais.

TABELA 7 - DISTRIBUIÇÃO POR MUNICÍPIO DOS EMPREENDIMENTOS E UNIDADES HABITACIONAIS LANÇADAS PELAS GRANDES INCORPORADORAS NA GRANDE VITÓRIA: 10/2006-12/2008

Município	Nº de emp.	%	Unid.	%
Vitória	8	30,8	1.590	19,6
Vila Velha	3	11,5	316	3,89
Serra	14	53,8	5.628	69,2
Cariacica	1	3,85	594	7,31
GV	26	100	8.128	100

Fonte: Trabalho de campo e sítios das incorporadoras

Com o crescimento da atividade imobiliária em Serra, alavancada por grandes incorporadoras, a produção condomínios de edifícios ganhou relevância e ultrapassou, relativamente, a construção de condomínios horizontais. Contudo, isso não significa que a produção horizontal deixou de crescer no município, mas, sim, que os lançamentos de condomínios fechados verticais conheceram intenso crescimento (Gráfico 8).

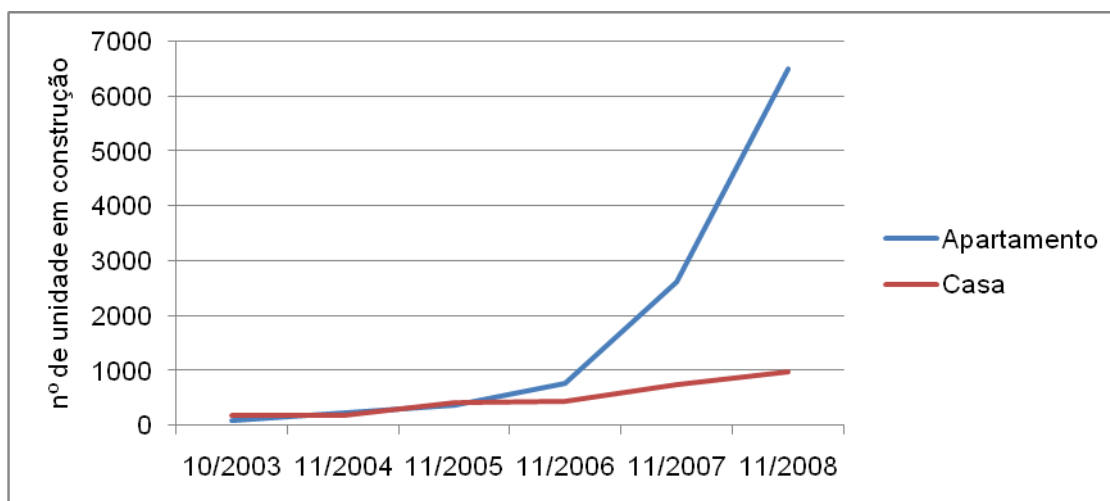


Gráfico 8 - Evolução das unidades habitacionais em construção por tipo de construção na Serra: 10/2003 até 11/2008

Fonte: Sinduscon-ES

A partir do exposto, o recente desenvolvimento do mercado imobiliário em Serra pode ser subdividido em dois momentos distintos, embora façam parte de um mesmo

processo. A seguir, descreveremos os empreendimentos imobiliários lançados por incorporadoras no município entre 2000 e 2005. Esse pode ser considerado o período em que o mercado imobiliário começa a se “despertar” em Serra. No segundo subcapítulo, trataremos dos lançamentos imobiliários realizados entre o final de 2006 e 2008, quando é possível afirmarmos que a produção imobiliária se consolida em Serra.

3.1 O “DESPERTAR” DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM SERRA (2000 A 2005): UM NOVO PRODUTO IMOBILIÁRIO NA GRANDE VITÓRIA

O advento do mercado imobiliário em Serra coincide com a emergência de um novo produto para a realidade local: o condomínio fechado horizontal³⁹. As primeiras experiências de condomínios de casas ocorreram em Vitória, no começo da década atual, no bairro Mata da Praia. Eram empreendimentos de pequeno porte, contendo entre 20 e 40 unidades residenciais⁴⁰. A produção horizontal (condomínios) na capital, contudo, era insignificante quando comparamos com a construção de edifícios. Serra, por sua vez, ainda na primeira metade da década, insurgiu como palco principal da produção de condomínios horizontais na Grande Vitória.

Entre 2000 e 2005, identificamos cinco empreendimentos lançados por incorporadoras no município, dentre os quais, quatro são condomínios fechados horizontais⁴¹ (Quadro 3). As empresas Metron Engenharia e Morar Construtora foram as pioneiras no mercado imobiliário do município. Ambas, antes de iniciarem suas atividades em Serra, atuavam prioritariamente em Vitória na construção e incorporação de edifícios residenciais em bairros como a Praia do Canto, Jardim da Penha e Jardim Camburi. Tanto a Metron como a Morar foram fundadas no período de intenso desenvolvimento do mercado imobiliário na capital do estado, em 1975 e

³⁹ Conforme expusemos no primeiro capítulo, essas formas de moradia, incluindo loteamentos fechados, tem se difundido nas grandes metrópoles desde os anos 1980 e se expandindo a partir da década de 1990, inclusive para cidades de porte médio e até mesmo em pequenas cidades.

⁴⁰ A Gazeta (16/07/2000)

⁴¹ O INOCOOP-ES também lançou nesse período dois empreendimentos horizontais na Serra: Monte Verde e Bosque dos Ipês. Disponível em: <www.inocoop-es.com.br>. Acesso em: 13 jun. 2008.

1981, respectivamente⁴². Entretanto, a primeira empresa tem operado em Serra desde meados da década de 1990, seja como construtora, em parceria com o INOCOOP-ES, ou no ramo de loteamentos.

Empreendimentos	Tipo da construção	Promotora	Lançamento	Unidades
Vila das Palmeiras	Horizontal	Metron Engenharia	2000	78
Aldeia de Laranjeiras I	Horizontal	Morar Construtora	2001	100
Aldeia de Laranjeiras II	Vertical	Morar Construtora	2003	126
Aldeia dos Marabás	Horizontal	Morar Construtora	2004	93
Vila Verde	Horizontal	Metron Engenharia	2005	88

Quadro 3 - Empreendimentos lançados por incorporadoras em Serra entre 2000 e 2005

Fonte: Pesquisa de campo

Os empreendimentos imobiliários concentram-se nas proximidades do bairro Laranjeiras (Mapa 13). Os condomínios da Metron foram implantados em Morada de Laranjeiras, bairro onde a empresa historicamente tem concentrado sua atuação no município. A Morar, por sua vez, lançou o Aldeia de Laranjeiras (I e II) nas extremidades de Laranjeiras, próximo ao Hospital Dório Silva. Enquanto o Aldeia dos Marabás foi implantado nas margens da rodovia norte-sul, em frente ao atual Parque da Cidade, inaugurado no final de 2008. Esse empreendimento localiza-se onde atualmente é considerado o bairro Santa Luzia, conforme a última lei de definição de bairros da PMS (Nº 3.421/09).

⁴² Essas informações foram adquiridas nos sítios das empresas: www.morar.com.br e www.metronengenharia.com.br.

Mapa 13 - Localização dos empreendimentos lançados por incorporadoras em Serra entre 2000 e 2005



Os condomínios fechados horizontais, lançados em Serra, caracterizam-se por um conjunto de unidades residenciais (térreas ou duplex, isoladas ou geminadas), dispostas em terrenos relativamente amplos, entre 22 e 45 mil m². O perímetro do empreendimento é todo murado, com cercas elétricas, e o acesso controlado com portaria. No interior do condomínio entre as áreas de uso comum, além das vias, há diversas opções relacionadas ao lazer. Em todos eles, equipamentos como piscina, quadra poliesportiva e salão de festas têm presença garantida. Um equipamento que nos chamou atenção, em virtude da grande área necessária, foi o campo de futebol *socyte*, que se encontra em três condomínios horizontais.

A partir de análise mais apurada dos condomínios fechados foi possível identificarmos aspectos particulares dos empreendimentos, inclusive feições distintas de acordo com a empresa promotora.

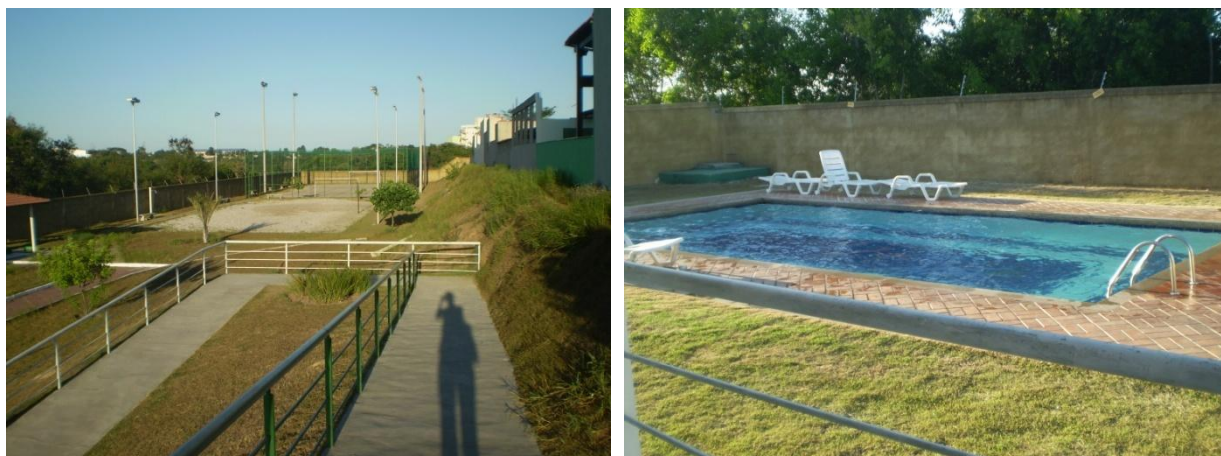
Os empreendimentos horizontais lançados pela Metron localizam-se exclusivamente no bairro Morada de Laranjeiras. As casas são térreas, geminadas, com três quartos e medindo cerca de 90 m² (Fotografias 10 e 11). Na parte frontal das casas encontra-se a garagem e varanda. Os limites entre as unidades residenciais caracterizam por cercas ou muros com baixa estatura. Não há diferenças consideráveis em termos de arquitetura entre as casas dos empreendimentos. Contudo, o empreendimento mais recente, o Vila Verde, conta com mais opções de lazer (Fotografias 12 e 13), inclusive equipamentos como piscina e sala de ginástica. Ambos os empreendimentos enfatizam a proximidade da natureza, pois, encontram-se no entorno de Áreas de Preservação Permanente, fundos de vale com cobertura vegetal em avançado estágio de regeneração. Sobre o Vila das Palmeiras:

Esse condomínio fechado de casas conta com uma área de 3,9 mil metros quadrados de lazer e um bosque exclusivo com 5,4 mil metros quadrados de área de preservação ecológica. (A Tribuna, 05/03/2002).

Outro aspecto distinto de tais empreendimentos é a dimensão da área privativa do terreno, podendo chegar a 360 metros quadrados, no caso do Vila das Palmeiras. Desse modo, as casas contam ainda com quintais, como se estivessem em um loteamento.



Fotografias 10 e 11: A frente de uma casa; Casas geminadas no condomínio Vila Verde (2010).
Fonte: Acervo do autor.



Fotografias 12 e 13: Área de lazer do condomínio Vila Verde: Campo de areia e quadra poliesportiva ao fundo; Piscina (2010)
Fonte: Acervo do autor.

A estrutura de lazer dos empreendimentos horizontais lançados pela Metron, nessa primeira fase, não apresenta elementos tão sofisticados. Esse dado denota que a estratégia da empresa, a princípio, se concentrava na oferta do morar “novamente” em casa com quintal. Entretanto, não podemos descartar a hipótese de que tais características expressam estratégias para a diminuição dos custos dos empreendimentos, especialmente, em um contexto no qual o mercado imobiliário ainda não se encontrava consolidado.

A Morar Construtora chegou em Serra em 2001. Nesse ano, a empresa lançou o condomínio de casas Aldeia das Laranjeiras. Três anos depois, foi lançado o Aldeia dos Marabás. Os condomínios de casas promovidos pela Morar apresentam algumas características distintas dos empreendimentos desenvolvidos pela Metron. As casas foram construídas na forma de duplex, contam com quatro dormitórios e as unidades residenciais são significativamente mais espaçosas. As casas do Aldeia de Laranjeiras possuem 122 m², enquanto no Aldeia dos Marabás variam de 129 a 189 m² (Fotografias 14 e 15). Além de serem mais amplas, as unidades residenciais nas “aldeias” contam ainda com, no mínimo, duas vagas na garagem.



Fotos 14 e 15 - Casas em Aldeia das Laranjeiras; Casas em Aldeia dos Marabás.
Fonte: Disponível em: <<http://serra.olx.com.br>>. Acesso em 10 jan. 2010.

Em relação à estrutura de lazer, o Aldeia das Laranjeiras conta com apenas três itens: piscina, quadra poliesportiva e salão de festas. O que o aproxima das características encontradas nos empreendimentos promovidos pela Metron. O Aldeia dos Marabás, por outro lado, destoa dos outros condomínios em se tratando desse aspecto. O empreendimento conta com nove equipamentos para o uso comum ligados ao lazer: minigolfe, quadra de tênis, campo de futebol socyte, piscina adulto e infantil, *playground*, salão de festas, salão de *fitness* e sauna. Além da maior quantidade, observa-se ainda opções inovadoras para o mercado imobiliário local, como minigolfe e quadra de tênis (Fotografias 16 e 17).



Fotografias 16 e 17 - Área de lazer do Aldeia dos Marabás: minigolfe e quadra de tênis.
 Fonte: Disponível em: <<http://www.skyscrapercity.com>>. Acesso em 10 jan. 2010.

Levando em consideração as características dos empreendimentos imobiliários lançados pela Morar, depreende-se que a atenção da empresa direciona-se para um público com maior poder aquisitivo. Especialmente, no caso do Aldeia dos Marabás. Em 2005, o preço médio de uma casa no referido condomínio girava entorno de R\$ 175 mil, que poderiam ser pagos em apenas três anos (A Tribuna, 08/02/2005). Apesar dos limites desse dado por falta de referência, o valor e o pouco tempo de pagamento são importantes evidências de que o empreendimento destinava-se aos estratos da população com maiores rendimentos. Segundo corretor da Morar⁴³, grande parte das casas foi vendida para pessoas provenientes de Vitória, com rendimento médio por volta de 20 salários mínimos.

Apesar das diferenças constatadas entre os empreendimentos das empresas, o que importa para a presente pesquisa é que os condomínios horizontais constituem-se num novo produto imobiliário na Grande Vitória. E, ainda mais relevante, é que será a partir desse produto imobiliário, com características particulares, que as incorporadoras irão se impor como agentes produtores do espaço urbano de Serra. Essa tendência se intensifica e, ao mesmo tempo, mostra novos aspectos a partir de 2007. Por isso, antes de discutirmos sobre o significado do condomínio fechado para as estratégias do mercado imobiliário e ainda por que esse produto imobiliário tem

⁴³ Entrevista com corretor da Morar realizada em 19/03/2009.

se localizado prioritariamente em Serra, descreveremos a seguir o processo de consolidação do mercado imobiliário no município.

3.2 A CONSOLIDAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM SERRA: A EXPLOSÃO DE CONDOMÍNIOS VERTICAIS E HORIZONTAIS

A consolidação do mercado imobiliário em Serra coincide com um momento peculiar que a atividade imobiliária na Grande Vitória e no Brasil, de um modo geral, tem vivido. Nos últimos anos, o setor imobiliário tem sofrido importantes mudanças em seu aparato institucional, que vem estimulando intensamente a produção imobiliária residencial. Nesse cenário, o aquecimento do mercado imobiliário a partir de 2007 no Brasil vem acompanhado de elementos como a crescente oferta de crédito imobiliário e o maior aporte financeiro das grandes incorporadoras, em virtude da captação recursos ligada a abertura de capital na bolsa de valores (VOLOTCHKO, 2008).

Entretanto, uma observação mostra-se necessária. Esses novos elementos do mercado imobiliário, conforme explicitado no primeiro capítulo, por si só, não explicam o crescimento e a consolidação da produção imobiliária em Serra. A realização da produção do espaço construído pelo mercado imobiliário depende de condições particulares da conjuntura urbana local, conforme alertou Ribeiro (1993). De outro modo, os processos ligados a escalas supralocais se realizam a partir das condições do lugar que podem dificultar ou mesmo autorizar tais processos, conforme assinala Santos (2008a).

Nos últimos anos, o mercado imobiliário local sofreu uma dupla influência. Por um lado, as condições externas ao processo produtivo como a abundância de crédito imobiliário e as maiores facilidades para o financiamento impactaram diretamente nas possibilidades de desenvolvimento da atividade imobiliária pelas empresas locais. Por outro, ocorreu a chegada de grandes incorporadoras ao estado, em muitos casos estabelecendo parcerias com incorporadoras locais. Nesse cenário, como vimos no início do capítulo, os empreendimentos com a participação das empresas de outros estados representaram uma expressiva parcela dos lançamentos realizados em 2007 e 2008. Entretanto, a entrada de tais empresas no

mercado local não significou, necessariamente, a perda de “espaço” das empresas locais.

Segundo um empresário local⁴⁴, a chegada das grandes incorporadoras ao Espírito Santo foi recebida, inicialmente, com apreensão pelas empresas locais, em função da possibilidade do acirramento da concorrência no mercado imobiliário local. Como ocorrem em outros setores econômicos, a entrada de grandes empresas no mercado pode significar dificuldades para a permanência de empresas locais, especialmente as que possuírem poucos recursos. Contudo, não foi isso que se verificou, necessariamente. Como afirma o empresário:

As empresas locais não perderam necessariamente o seu espaço, o que se viu, na verdade, é que o mercado cresceu e essas empresas ficaram com essa faixa de crescimento. Para se ter uma ideia, em 2003, o censo imobiliário informava que havia cerca de 10 mil unidades em construção, pelo mercado local, dava para todo mundo viver bem, tranquilo. Hoje o nosso censo, indica 26 mil unidades em construção. Isso mais do que duplicou. [Com] Essa duplicação [...] cerca de 16 mil unidades, as empresas locais *continuaram com seus nichos*. Grande parte disso é das empresas “de fora”. As empresas “de fora” provocaram um crescimento do mercado e não roubaram o mercado das empresas locais. A nossa apreensão no início era de que elas roubassem o nosso mercado. E mostrou o seguinte, que elas não roubaram o nosso *espaço* [...] Nós continuamos com o nosso *espaço*, e o *mercado cresceu a partir da oferta de novos produtos*. (grifo nosso)

Nas palavras do representante do setor imobiliário local, as grandes incorporadoras, na verdade, provocaram uma expansão do mercado local a partir de um novo produto imobiliário, que possibilitou a abertura de novos nichos e segmentos do mercado imobiliário na Grande Vitória. Com isso, as empresas locais não teriam sentido tanto o impacto na concorrência. Por outro lado, esse processo, segundo o mesmo empresário, tem provocado uma alta generalizada dos preços dos terrenos, o que acaba influenciando nos negócios das incorporadoras locais.

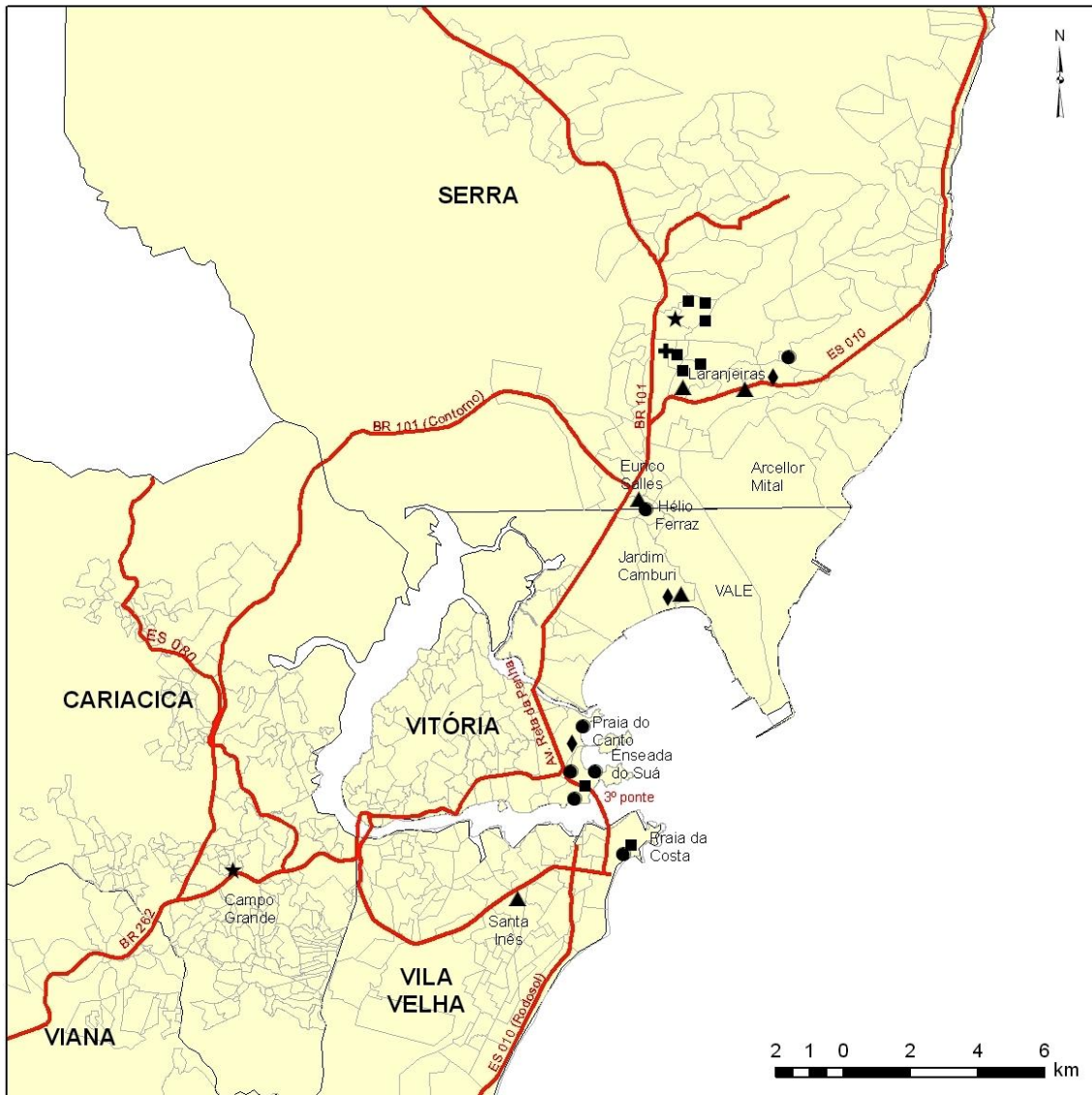
O que se nota é que as grandes incorporadoras engendram estratégias específicas sobre a apropriação do espaço metropolitano da Grande Vitória. A disputa pelo espaço com as empresas locais, em parte, é preterida pela opção do deslocamento para novas áreas, como as do município de Serra e, secundariamente, Cariacica. Ao

⁴⁴ Entrevista com empresário local do setor imobiliário e ex-presidente do Sinduscon-ES, realizada no dia 09 de julho de 2009.

mesmo tempo, a atuação dessas empresas nos mercados consolidados caracteriza-se por empreendimentos luxuosos ou de elevado padrão, intensificando a elitização de determinadas áreas nobres, como é o caso da Praia do Canto (Vitória) ou Praia da Costa (Vila Velha).

O mapa abaixo (Mapa 14) nos mostra que as áreas mais valorizadas da Grande Vitória, litoral leste da ilha de Vitória e o litoral sul de Vila Velha, possuem um número significativo de empreendimentos. Por outro lado, o mapa também revela uma dispersão da atividade imobiliária em direção a áreas, até então, com pouca tradição para o mercado imobiliário: Serra, bairros vizinhos de Vitória e entorno de Laranjeiras; Cariacica, proximidade do bairro de Campo Grande; Vila Velha, o bairro de Santa Inês. Dos 26 empreendimentos imobiliários identificados, 14 localizam-se em Serra. É o município que conta com investimentos de todas as grandes incorporadoras atuantes na Grande Vitória.

Mapa 14 - Lançamentos realizados na GV pelas grandes incorporadoras: 2006, 2007 e 2008



Uma observação mais atenta acerca da localização dos empreendimentos pode indicar importantes elementos, tendo em vista o foco principal de atuação da empresa promotora. A Rossi Residencial, que tradicionalmente direciona seus produtos para a população mais abastada, tem concentrado seus investimentos na ilha de Vitória. Já as incorporadoras, cujo portfólio predomina os produtos considerados econômicos, como a MRV, Goldfarb e Direcional⁴⁵, têm privilegiado os municípios de Serra e Cariacica. Além de tais incorporadoras, há ainda negócios das marcas criadas exclusivamente para esse público, que é o caso da Living (Cyrela) e da Viver (Inpar). No caso da MRV é interessante observar que o seu empreendimento em Vila Velha não se encontra no litoral, isto é, na área mais valorizada, mas no bairro Santa Inês no interior do município. Entretanto, apesar desse esboço geral, isso não significa que em Serra há apenas empreendimentos voltados para o público com menos rendimentos. Na verdade, há uma relativa diversidade dos tipos de empreendimentos imobiliários no município quanto ao público consumidor.

A Cyrela Realty Brazil é a grande incorporadora com maior número de empreendimentos lançados em Serra, seis ao todo. Tais empreendimentos foram desenvolvidos em parcerias com incorporadoras locais, cinco com a Morar Construtora e um com a Incortel. A mineira MRV possui três empreendimentos imobiliários no município e não conta com parceiras locais na produção. Porém, para as vendas, a empresa estabeleceu parceria com a capixaba Vipimóvel. Em seguida, vem a Rossi Residencial com dois empreendimentos, um dos quais promovido em parceria com a Metron Engenharia. A Goldfarb/PDG, Direcional e Inpar contam com um empreendimento cada. Contudo, tratam-se de empreendimentos de grande porte com centenas de unidades (Quadro 4).

⁴⁵ A característica do foco de atuação das empresas é facilmente identificada nos demonstrativos encontrados nos respectivos sítios. No caso da MRV, mais de 80% dos lançamentos imobiliários do ano de 2008 encontravam-se na faixa de preço até R\$150 mil. No *landbank* da PDG Realty, controladora da Goldfarb, em 2008, o segmento econômico representava cerca de 83% do Valor Geral de Venda (VGV). No relatório do ano de 2008 da Direcional, a empresa enfatiza a sua opção estratégica de se direcionar para o mercado de segmento popular (unidades cujos preços não ultrapassam os R\$ 130 mil).

Empreendimento	Incorporadora	Parceira Local	Tipo de construção	Unidades	Ano de Lançamento
Edifício Caiobás	Cyrela Realty Brazil	Morar	Vertical	58	2006
Spazio Vanguardia	MRV Engenharia	-	Vertical	160	2007
Aldeia Parque Igarapé	Cyrela Realty Brazil	Morar	Horizontal	192	2007
Paradiso Condomínio Clube	Cyrela Realty Brazil (Living)	Morar	Vertical	440	2007
Viver Serra	Inpar (Viver)	RioVix	Vertical	1584	2007
Residencial Solar das Ilhas	Goldfarb /PDG Realty	Abaurre	Vertical	777	2007
Rossi Arboreto Praças Residenciais ⁴	Rossi Residencial	-	Misto	574	2008
Naturale Residencial	Rossi Residencial	Metron Engenharia	Vertical	264	2008
Parque Vitalittá	MRV Engenharia	-	Vertical	240	2008
Parque Vila da Serra	MRV Engenharia	-	Vertical	390	2008
Aldeia Parque Itatiaia	Cyrela Realty Brazil	Morar	Horizontal	235	2008
Aldeia Parque Itauna	Cyrela Realty Brazil	Morar	Vertical	212	2008
Reserva Verde ¹	Cyrela Realty Brazil	Incortel	Vertical	220	2008
Dream Park ²	Direcional Engenharia	-	Vertical	282	2008

Quadro 4 - Empreendimentos lançados em Serra com a participação de grandes incorporadoras de outros estados: 2006, 2007 e 2008.

Fonte: Trabalho de campo e sítios das empresas.

Nota: - : não há parceria com empresas locais; 1: Esse empreendimento foi lançado oficialmente no início de 2009, porém, optamos por inseri-lo no quadro porque durante todo o ano de 2008 esse empreendimento estava na fase de pré-lançamento e com unidades já a venda; 2: O número de unidades refere-se a 1ª etapa do empreendimento, que terá mais duas etapas, chegando a quase mil unidades

Em 2007 e 2008 também houve lançamentos imobiliários promovidos exclusivamente por empresas capixabas (Quadro 5). A Metron Engenharia e a Comprofar Empreendimentos foram responsáveis pela promoção de quatro empreendimentos imobiliários. A primeira empresa apostou novamente na construção de condomínios horizontais em Morada de Laranjeiras. A Comprofar, uma empresa nova do setor imobiliário capixaba, lançou condomínios fechados verticais.

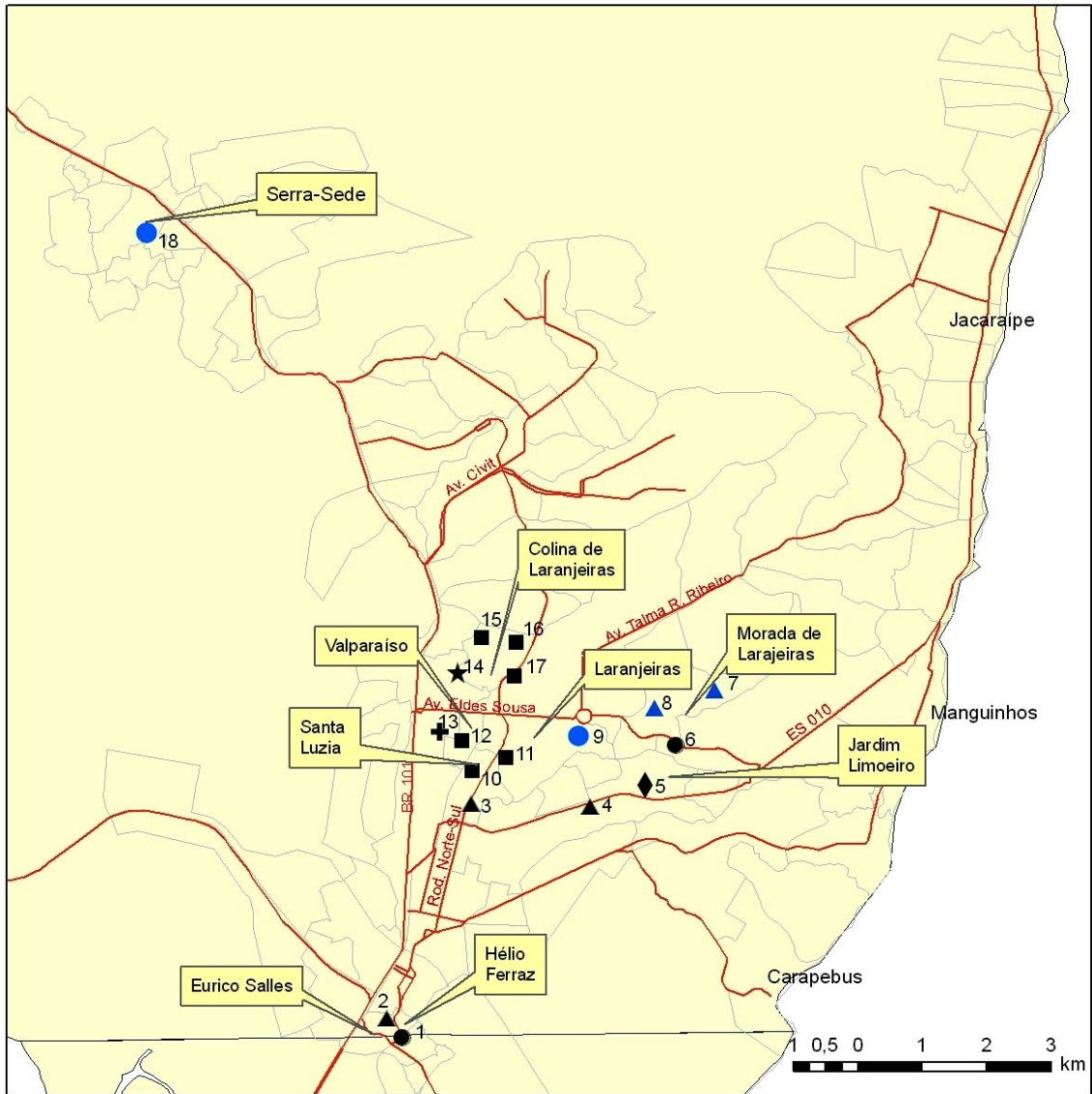
Empreendimento	Incorporadora	Tipo de construção	Unidades	Ano de lançamento
Alta Vista Condomínio Clube	Comprofar Empreendimentos	Vertical	200	2008
Vivenda Laranjeiras	Comprofar Empreendimentos	Vertical	220	2008
Vila dos Pássaros	Metron Engenharia	Horizontal	130	2007
Chacarã Flora	Metron Engenharia	Horizontal	46	2007

Quadro 5 - Empreendimentos imobiliários lançados em Serra exclusivamente por empresas locais
Fonte: Trabalho de campo e sítios das empresas

Com relação ao primeiro momento da atividade imobiliária em Serra, observamos, por um lado, novos elementos e, por outro, continuidades. Ao mesmo tempo em que notamos a importância da participação de grandes incorporadoras nos lançamentos imobiliários, é possível verificar a permanência de empresas locais que abriram o mercado imobiliário, como é o caso da Morar e da Metron. No entanto, em muitas situações, tais empresas encontram-se na condição de parceiras das grandes incorporadoras. Quanto ao tipo de construção, a produção vertical tornou-se predominante. Mas, a produção horizontal não deixou de ser importante. Dos empreendimentos levantados, quatro são exclusivamente horizontais e um misto, o Arboreto Praças Residenciais, lançado pela Rossi Residencial.

No que se refere à localização, o que se observa é tanto a consolidação do entorno de Laranjeiras como área privilegiada para investimentos do setor imobiliário, como ainda a tendência de se implantar empreendimentos em novas áreas do município. De tal modo, bairros como Morada de Laranjeiras, Valparaíso, Colina de Laranjeiras e Santa Luzia mostram-se como locais importantes para a atuação das incorporadoras em Serra. Todavia, há ainda empreendimentos em bairros próximos a Vitória, como é o caso de Hélio Ferraz e Eurico Salles e um empreendimento em Serra-Sede, promovido pela Comprofar (Mapa 15).

Mapa 15- Lançamentos imobiliários realizados em Serra entre o final de 2006 e 2008



Legenda
Grandes incorporadoras

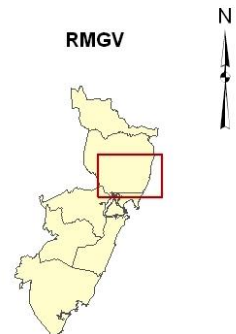
- ✚ Direcional Engenharia
- ★ Goldfarb Incorporações
- ▲ MRV Engenharia
- Rossi Residencial
- Cyrela Realty Brazil
- ◆ Inpar

Lançamentos exclusivos de emp. locais

- ▲ Metron Engenharia
- Compror Empreendimentos

- 1- Arboreto Praças Residenciais
- 2- Parque Vitalittá
- 3- Apazio Vanguardia
- 4- Vila da Serra
- 5- Viver Serra
- 6- Naturalle
- 7- Chácara Flora
- 8- Vila dos Pássaros
- 9- Vivenda Laranjeiras
- 10- Reserva Verde
- 11- Edifício Caiobás
- 12- Paradiso
- 13- Dream Park
- 14- Solar das Ilhas
- 15- Aldeia Parque Igarapé
- 16- Aldeia Parque Itatiaia
- 17- Aldeia Paque Itaúna
- 18- Alta Vista Condomínio Clube

RMGV



Fonte: Trabalho de campo e sítios das empresas Base Cartográfica: IBGE e PMS; Elaboração: Thalimar Matias Gonçalves; Apoio: FAPES

É possível estabelecer alguns traços gerais sobre os empreendimentos imobiliários lançados mais recentemente em Serra, isto é, desde o final de 2006. As áreas dos terrenos são ainda maiores, se compararmos com a produção imobiliária de edifícios que predomina em Vitória e Vila Velha. Os menores terrenos chegam a quase seis mil metros quadrados, como é caso dos condomínios verticais Vivenda Laranjeiras (Comprofar) e Spazio Vanguardia (MRV) (Fotografia 18). E o maior terreno é utilizado pelo condomínio horizontal Aldeia Parque Igarapé (Cyrela/Morar) (Fotografia 19), com exatos 102 mil m². A área média dos terrenos é de aproximadamente 30 mil m².



Fotografias 18 e 19 - Vista parcial do Spazio Vanguardia; Casas do Aldeia Parque Igarapé (2009), respectivamente.

Fonte: Acervo do autor

Em consonância com o tamanho dos terrenos, observamos empreendimentos de grande porte, para a realidade local, com uma média de unidades por empreendimento que chega a quase 350. Sendo que nos condomínios verticais, esse número se eleva para cerca de 400, enquanto nos horizontais, o número de unidades é menor, por volta de 150. Na relação que organizamos, o Viver Serra (Inpar) é um caso paradigmático pelo seu porte (Fotografia 20). São mais de 1500 unidades distribuídas em 11 torres de 12 pavimentos, em um terreno de 60 mil m². O menor empreendimento, em número de unidades, é o Chácara Flora (Metron), que conta com apenas 46 casas (Fotografia 21).



Fotografias 20 e 21 - Vista parcial das torres do Viver Serra (2009); Condomínio horizontal Chácara Flora, ainda em construção (2008).

Fonte: acervo do autor e Vitor Galvão, respectivamente.

Outro aspecto que também chama atenção são os equipamentos de uso comum. Há uma maior variedade de opções de lazer, assim como há emergência de equipamentos novos, para a realidade local. Essa é uma das inovações que as grandes incorporadoras trouxeram para o Espírito Santo. Segundo outro empresário do setor imobiliário local⁴⁶, com a chegada das grandes incorporadoras, o mercado imobiliário capixaba conheceu novas práticas como: “[...] marketing mais agressivo, com stand de venda e publicidade mais intensa [...] e o conceito de se ter *condomínios maiores e com mais estrutura de lazer*.” (grifo nosso). Mas, isso não significa que o lazer já não era explorado pelas empresas locais. Na verdade, os empreendimentos promovidos pelas grandes incorporadoras, por um lado, tornaram as opções de lazer mais sofisticadas e, por outro, ainda promoveram a generalização de tais atributos para os demais segmentos do mercado imobiliário, não restringindo tal aspecto aos condomínios fechados de “elevado padrão”.

O número médio de opções de lazer dos condomínios é de quase 20 itens. Além de equipamentos como piscina, quadras poliesportivas e salão de festas, observamos a oferta de itens representados por termos como: brinquedoteca (Figura 1), home office, home cinema, espaço gourmet, lan house, espaço fitness etc. Os condomínios horizontais do Aldeia Parque (Cyrela/Morar) contam com 40 opções de lazer (Fotografia 22). Por outro lado, alguns empreendimentos promovidos pela MRV

⁴⁶ Entrevista com diretor da empresa Morar Construtora realizada nos dias 09 e 17 de abril de 2009.

possuem apenas seis itens ligados ao lazer: Vila da Serra e Parque Vitalittá. Portanto, há uma generalização do lazer nos condomínios fechados, contudo, existem particularidades segundo a proposta do empreendimento.



Figura 1 - Brinquedoteca projetada para o empreendimento Reserva Verde (Cyrela/Incortel).
Fonte: Disponível em: <www.cyrela.com.br/hotsitereservaverde>. Acesso em: 12 fev. 2010.



Fotografia 22 - Vista parcial da área de lazer do Aldeia Parque Igarapé (2009).
Fonte: Acervo do autor

Embora a atividade imobiliária recente em Serra apresente as características gerais supracitadas, uma descrição mais aguçada dos empreendimentos revela particularidades. Levando em consideração elementos como o número de dormitórios, metragem, número de vagas da garagem e preço da unidade habitacional na época do lançamento foi possível identificarmos três grupos de empreendimentos. Além desses dados objetivos, utilizamos ainda as informações coletadas durante as entrevistas com os corretores. Com essa classificação,

buscamos uma aproximação sobre os diferentes segmentos do mercado imobiliário atuantes no município.

O primeiro grupo é constituído por empreendimentos com os preços médios mais elevados, entre R\$ 175 mil e R\$ 400 mil no período de lançamento. Nesse perfil, encontram-se quatro condomínios fechados horizontais e dois verticais, respectivamente: Aldeia Parque Igarapé, Aldeia Parque Itatiaia, Vila dos Pássaros, Chácara Flora, Reserva Verde e o Edifício Caiobás. As unidades habitacionais são de 3 e 4 dormitórios, com metragem entre 82 e 210 m². Com exceção de alguns apartamentos do Reserva Verde, as vagas na garagem, por unidade habitacional, são duas, no mínimo. O lazer é um elemento de grande destaque, seja em termos quantitativos como qualitativos, sobretudo, nos empreendimentos promovidos pela Cyrela.

Como podemos observar, os condomínios fechados horizontais predominam nesse grupo (Fotografias 23 e 24). O Edifício Caiobás (Fotografia 25), que podemos considerar como o primeiro condomínio vertical voltado para a classe média no município, foi construído num terreno ao lado do condomínio horizontal Aldeia dos Marabás, lançado pela Morar em 2004. O outro condomínio vertical, o Reserva Verde, se localiza em frente aos empreendimentos mencionados acima e, praticamente, anexo ao Parque da Cidade (Fotografia 26).

Com relação ao público consumidor, em função dos preços, os corretores costumam dizer que tais empreendimentos não são voltados para o público que busca o primeiro imóvel. Uma parcela significativa dos clientes é de outros municípios, destacando-se Vitória. Segundo corretores entrevistados, a maioria dos clientes da capital é proveniente de bairros como Jardim da Penha e Jardim Camburi, e ainda possuem alguma relação com Serra, como atividades profissionais. Todavia, moradores do próprio município também representam uma fatia importante das vendas.



Fotografias 23 e 24 - Casas do condomínio horizontal Vila dos Pássaros em estágio avançado de construção (2008).

Fonte: Vitor Araújo Galvão



Fotografias 25 e 26 - Edifício Caiobás e o Aldeia dos Marabás ao lado; Em primeiro plano, Parque da Cidade e o terreno onde está sendo construído o Reserva Verde, ao fundo Edifício Caiobás e Aldeia dos Marabás.

Fonte: Disponível em: <www.morar.com.br>. Acesso em: 15 de fev. 2010.

O segundo grupo é formado por três condomínios fechados verticais, Dream Park, Aldeia Parque Itaúna (Fotografia 27) e Paradiso Condomínio Clube (Fotografia 28) e um condomínio fechado misto, Arboreto Praças Residenciais. As unidades são de 2 e 3 dormitórios, com metragem variando de 61 a 94 m², sendo que as maiores unidades são as casas do Arboreto Praças Residenciais. Os valores das unidades variam entre R\$ 120 mil até R\$ 260 mil. O valor mais elevado refere-se às unidades horizontais do empreendimento promovido pela Rossi Residencial. As unidades verticais do Itaúna e do Arboreto Residenciais são semelhantes em termos de forma arquitetônica, tratam-se de torres com cinco pavimentos e varanda. Enquanto as torres do Dream Park e do Paradiso são mais elevadas, contam com 12 pavimentos.

Cada unidade residencial desses empreendimentos conta com uma ou duas vagas de garagem.



Fotografias 27 e 28: Paradiso Condomínio Clube; Aldeia Parque Itaúna ainda em construção (2009).
Fonte: Acervo do autor.

O último grupo é o mais numeroso. São oito empreendimentos verticais: Alta Vista Condomínio Clube (Figura 2), Vivenda Laranjeiras, Spazio Vanguardia, Parque Vitalittá, Parque Vila da Serra, Viver Serra, Naturalle Residencial e Residencial Solar das Ilhas (Fotografia 29). Embora represente menos da metade dos empreendimentos da relação, o número de unidades habitacionais desse grupo ultrapassa os 60% da soma de todos os empreendimentos.



Figura 2 - Ilustração do Alta Vista Condomínio Clube
Fonte: Disponível em: <www.comprofar.com.br>. Acesso em: 15 de fev. 2010.



Fotografia 29 - Torres do empreendimento Solar das Ilhas (2009).
Fonte: Acervo do autor.

Os apartamentos são consideravelmente mais acanhados, variando de 47 a 69 m². A maioria das unidades se concentra na faixa entre 50 e 60 m². Cada unidade conta apenas com uma vaga na garagem. Os valores dos imóveis desse grupo são menores, em relação aos outros empreendimentos, variando entre R\$ 70 e R\$ 186 mil. Grande parte, porém, encontra-se na faixa entre R\$ 90 mil e R\$ 110 mil. Tratam-se dos empreendimentos voltados para o segmento de mercado considerado econômico ou popular pelas empresas. Como se observa, a maioria dos empreendimentos é promovida por incorporadoras que concentram seus investimentos nesse público como a MRV e a Goldfarb. Ainda que sejam voltados para um público com menos rendimentos, tais condomínios fechados contam com ampla área de lazer e variedade de opções.

Diferentemente do primeiro grupo, conforme os corretores entrevistados, a maior parte dos clientes que compra esses imóveis é morador do próprio município e procura pelo primeiro imóvel:

[os clientes] normalmente, vem da Serra mesmo. Dificilmente vem alguém de Vila Velha ou Cariacica. Normalmente é o primeiro imóvel⁴⁷.

Muitas pessoas que moram na Serra. Há alguns moradores de Vitória [...] a maioria das pessoas de Vitória é investidora. No Alta Vista são pessoas que

⁴⁷ Entrevista com corretor da Sardenberg (Brasil Brokers) que trabalha nas vendas dos imóveis da Goldfarb, realizada no dia 19/03/2009.

estão comprando o primeiro imóvel, moram a maioria de aluguel. No Vivenda Laranjeiras é a mesma coisa. [...] correndo do aluguel⁴⁸.

O propósito de estabelecer tais grupos de empreendimentos foi mostrar que a consolidação do mercado imobiliário em Serra a partir do final de 2006 vem acompanhada de uma maior diversidade dos empreendimentos imobiliários. E isso não se refere apenas ao tipo de construção (empreendimentos horizontais ou verticais), mas também ao agente promotor e ao público consumidor.

Deste modo, o processo de constituição do mercado imobiliário em Serra inicia-se, como vimos, com a construção de condomínios horizontais a partir de 2000 por empresas locais. Desde o final de 2006, observamos um crescimento intenso no número de lançamentos imobiliários, em grande parte devido aos investimentos de grandes incorporadoras de outros estados. Esse período marca a consolidação da produção imobiliária em Serra. Em relação ao tipo de produto imobiliário, temos, por um lado, a continuidade da tendência de se produzir condomínios horizontais. E, por outro, o surgimento de condomínios verticais para diferentes públicos, destacando-se os empreendimentos de empresas que atuam no segmento econômico.

⁴⁸ Entrevista com corretor da Habite Imobiliária que trabalha nas vendas dos imóveis da Comprofar em Serra (Alta Vista e Vivenda Laranjeiras), realizada no dia 20/03/2009.

4 AS ESTRATÉGIAS DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA EM SERRA

Nesse capítulo procuraremos realizar uma reflexão a partir das características da atividade imobiliária em Serra. Em outras palavras, buscaremos interpretar os resultados da pesquisa empírica à luz do aporte teórico sistematizado no primeiro capítulo. Com isso, especificamente, pretendemos identificar as estratégias da produção imobiliária no município, por um lado, e, por outro, lançar algumas questões sobre o espaço urbano engendrado por tal lógica.

Para tanto, concentraremos a atenção em dois aspectos. Primeiramente, discutiremos a lógica do condomínio fechado enquanto um novo produto imobiliário, que tem se manifestado no mercado local a partir do início da década atual. No segundo momento, buscaremos interpretar o padrão de localização dos empreendimentos imobiliários em Serra.

4.1 UM NOVO PRODUTO IMOBILIÁRIO DIRECIONADO PARA DIFERENTES PÚBLICOS

As estratégias da produção imobiliária variam no tempo e no espaço. Nesse sentido, podemos mencionar o percurso da verticalização no território de Vitória. Porém, a produção de moradias voltada para o mercado, tanto hoje como na década de 1970, seja em Vila Velha como em Serra, tem a mesma finalidade, qual seja: possibilitar a acumulação através da produção do espaço construído. Em função dos limites encontrados nesse processo, conforme vimos no primeiro capítulo, algumas condições são necessárias: a oferta de crédito imobiliário e a diferenciação do espaço urbano, em sua dimensão material e simbólica (RIBEIRO, 1997).

Tais condições contribuem decisivamente para a resolução de entraves do mercado imobiliário, que é a demanda solvável e o empecilho representado, inicialmente, pela propriedade privada da terra. Com a elevação do poder de compra proporcionado pelo financiamento imobiliário, o incorporador tem condições objetivas para elevar o preço do imóvel e, conseqüentemente, alargar a sua fatia no negócio imobiliário. Todavia, para isso, a atividade imobiliária enfatiza as características do lugar, isto é,

vende não apenas a unidade residencial em si, mas o significado objetivo e subjetivo representado pela aquisição do imóvel. Esse artifício presente no mercado imobiliário expressa a lógica particular da acumulação através da produção imobiliária, que é fundada na apropriação privada e capitalista do espaço, enquanto produto histórico e social (CAMPOS JR, 2002).

Nessa perspectiva, o produto imobiliário e o lugar se fundem como condição para a reprodução do capital imobiliário. No nascente mercado imobiliário em Vitória (década de 1950), os primeiros edifícios residenciais, além de representarem a oferta de uma nova forma de moradia, o apartamento, se localizaram, prioritariamente, nos lugares que se diferenciavam no centro da cidade: Praça Costa Pereira e Parque Moscoso. Com a consolidação da construção imobiliária por incorporação, a partir dos anos 1970, o mercado imobiliário, como em outras grandes cidades litorâneas, passou a se “alimentar” da moradia vertical nas proximidades da orla marítima.

A oferta de condomínios fechados também obedece à lógica descrita acima, porém, com algumas particularidades. Como possibilidade de compreensão dessas novas formas residenciais, partiremos de sua acepção como produto imobiliário, como mercadoria. Assim, o condomínio fechado se propõe a satisfazer a necessidade de moradia e tudo que ela representa. Além de um “teto”, o condomínio fechado emerge como possibilidade de satisfação de uma série de necessidades aparentes e reais do indivíduo como segurança, qualidade de vida, tranquilidade, acesso à natureza etc. Alguns depoimentos de moradores de condomínios horizontais em Serra traduzem muito bem essa situação:

Eu e meu marido analisamos que seria importante ter um espaço onde nossos filhos pudessem ter mais liberdade e, ao mesmo tempo, que oferecesse segurança⁴⁹.

Temos piscina, área para fazer churrasco e estamos morando com segurança. A minha filha menor, Marina, tem três anos e está adorando, porque ela aprendeu andar de bicicleta e está feliz da vida em poder circular pelo condomínio, brincar na grama, na areia e nos brinquedos da área de lazer⁵⁰.

⁴⁹ Moradora do condomínio Aldeia dos Marabás, que morava em um apartamento em Jardim da Penha (Vitória) (A Gazeta, 23/11/2006).

⁵⁰ Moradora do condomínio horizontal Vila das Palmeiras (A Tribuna, 05/03/2002).

Os discursos dos empresários do setor imobiliário, que atuam em Serra, a partir desse produto imobiliário, seguem um raciocínio semelhante aos dos clientes:

Hoje o público que busca esse estilo de residência é aquele que deseja morar em casa, mas também busca qualidade de vida e segurança que encontrava nos condomínios de apartamentos⁵¹.

Estes condomínios vieram para atingir famílias que buscam maior qualidade de vida que os condomínios de prédios têm. Eles querem ter espaço para criar seus filhos em área de lazer amplas e com total segurança⁵².

Assim, os empresários do setor imobiliário têm como ponto de partida uma série de “problemas” que a cidade contemporânea apresenta. Em cada momento histórico, o mercado imobiliário engendra soluções. Como exemplo disso, podemos citar o início da verticalização na Praia do Canto em Vitória, na década de 1970. Além da proximidade do mar, os promotores dos primeiros edifícios desse bairro enfatizavam o caráter *bucólico* do lugar, em comparação ao centro da cidade que já apresentava problemas como o de congestionamento de veículos (GOMES, 2009). Porém, com a intensificação do processo de apropriação do bairro Praia do Canto pelas construções verticais, essa característica de lugar “tranquilo”, certamente, ficou no passado. Hoje são outros atributos, diferenciais, que são ressaltados pelo mercado imobiliário. Esse fato evidencia como a atividade imobiliária capitalista se desenvolve a partir de contradições, à medida que seu próprio desenvolvimento produz os seus limites. De outro modo, os “problemas” atuais na cidade, ao mesmo tempo, em que se constituem condição para o mercado imobiliário, é a própria atividade imobiliária um dos responsáveis diretos por tais “problemas”.

Uma característica essencial do condomínio fechado é a sua proposta de representar o próprio lugar. A moradia e as relações a ela ligadas, como a de vizinhança, são condicionadas pelo espaço privado produzido pelo promotor imobiliário. Antes, como vimos no caso da Praia do Canto, tratava-se de um lugar que já existia, um bairro, então distante do centro, bucólico e próximo ao mar. Hoje, o incorporador produz um lugar que satisfaça o cliente, a partir de possibilidades que a cidade contemporânea supostamente não oferece mais: a segurança (Fotografia 30), o contato com a “rua” (Fotografia 31), o convívio social. Nesse raciocínio, a

⁵¹ Luiz Carlos Menezes, na época Diretor da Metron Engenharia (A Gazeta, 23/11/2006), grifos nossos.

⁵² Rodrigo Gomes Almeida, na época Presidente da Ademi e Diretor de Marketing da Morar construtora (A Tribuna, 08/02/2005).

atividade imobiliária busca produzir a própria diferenciação espacial e, não apenas apropriar privadamente da diferenciação do espaço urbano produzido historicamente pela sociedade.



Fotografias 30 e 31 - Bicicleta sem cadeado (segurança?); Criança usufruindo da “rua” no condomínio Vila Verde (2010).

Fonte: Acervo do autor.

De tal modo, entendendo o condomínio fechado enquanto mercadoria, a sua lógica se pauta na satisfação de necessidades criadas como resultado das contradições ligadas à reprodução da sociedade (LEFEBVRE, 2008). A urbanização engendrada pelas necessidades da indústria em primeiro plano, tendo o Estado como importante agente, produz um espaço urbano diferenciado e com determinados aspectos: poluição (sonora, do ar, dos recursos hídricos etc), desigualdade socioespacial, violência urbana, trânsito caótico etc. Com isso, essa forma de moradia busca oferecer o que aparece como “raridade” no momento atual, tais como o acesso ao verde, convívio social, segurança, lazer etc (LEFEBVRE, 2008; CAMPOS JR, 2002).

Em outras palavras, o produto imobiliário expressa uma contradição, na medida em que representa uma solução oferecida pelo capital a um problema que a própria urbanização capitalista criou. É nesse sentido que os condomínios fechados em Serra emergem como um novo produto imobiliário para o mercado imobiliário local e articulado a maior complexidade do espaço metropolitano da Grande Vitória.

Para confirmar essa estratégia, selecionamos alguns atributos encontrados em panfletos publicitários de 11 empreendimentos imobiliários lançados em Serra (Quadro 6). Nesse caso, selecionamos atributos considerados “internos” ao

condomínio fechado, como natureza privativa, segurança, lazer e conteúdo social. Vale salientar que esse procedimento analítico foi parcialmente inspirado no trabalho de Gomes (2009).

Empreendimento	Edifício Caiobás (Morar/Cyrela)	Parque Vila da Serra (MRV)	Naturale Residencial (Metron/Rossi)	Arboreto Praças Residenciais (Rossi)	Spazio Vanguardia (MRV)
Atributos internos					
<i>Natureza privativa</i>	-	-	-	-	-
<i>Lazer</i>	“(…) O lugar ideal para transformar a vida em um eterno fim-de-semana.”	“Diversão para toda a família”	“Mais que lazer completo: muita diversão junto ao verde.”	“Você não precisa mais suar procurando uma boa academia. Agora ela está bem ao lado da sua casa.”	“Uma completa área de lazer que oferece piscinas adulto e infantil, salão de festas, espaço zen e mais dez outros itens para você e sua família.”
<i>Segurança</i>	“Segurança 24 , com guarita e duplo portão da garagem para controle de acesso, muro com cerca elétrica e câmeras de circuito fechado de TV.”	-	-	“Acesso único com vigilância 24 horas, com monitoramento por circuito interno de TV”	“Você terá toda a tranquilidade de morar em um lugar seguro e bem estruturado.”
<i>Conteúdo social</i>	“(…) empreendimento para você ter mais espaço, tranquilidade e segurança.”	-	“Surpreenda-se com um lugar onde a felicidade é sempre o clima predominante”	“Por acreditar que é possível trazer para hoje o clima de tranquilidade de antigamente e que as famílias precisam cada vez mais de espaço, natureza e lazer”	-

Quadro 6 - Relação de “atributos internos” de alguns condomínios fechados lançados em Serra.

Fonte: Panfletos publicitários dos empreendimentos

Empreendimento	Dream Park (Direcional)	Reserva Verde (Cyrela/Incortel)	Aldeia Parque (Igarapé, Itatiaia e Itaúna) (Cyrela/Morar)	Parque Vitalittá (MRV)	Vivenda Laranjeiras (Comprofar)	Viver Serra (Tibério/Inpar)
Atributos internos						
<i>Natureza privativa</i>	-	-	“(...) metade do terreno de área verde.” “(...) venha viver em meio à natureza.” “(...) a natureza é parte do seu dia-a-dia.”	-	-	“(...) área preservada, com muita vegetação, ar puro e bem-estar.” “E o melhor que nem precisa sair de casa.”
<i>Lazer</i>	“(...) é um condomínio fechado com mais de 25 itens de lazer.”	“Total lazer, conforto e tranquilidade em terreno de mais de 10.000 m²!”	“(...) área de lazer que é um verdadeiro parque (...)” “Um clube incrível, com tudo que você quer e muito mais.”	“Você terá uma área de lazer completa, projetada para cada um dos seus momentos de diversão e descanso.”	“Oportunidade de desfrutar de clube sem sair de casa.”	“Um clube completo de 10 mil m² incluindo um bosque privativo”
<i>Segurança</i>	“Segurança 24 horas todos os dias”	“Guarita de segurança 24h, com controle de entrada e saída, (...) câmeras e muro com cerca elétrica ao redor de todo o condomínio.”	“Liberdade para viver seus melhores momentos.”	-	-	“Segurança de um condomínio fechado.”
<i>Conteúdo social</i>	-		“(...) com poucos vizinhos e área de convivência onde não passam carros, só passarinhos.” “(...) o condomínio que lembra uma vila.”	-	-	“Tudo para sua felicidade ser completa. Dentro e fora de casa.”

Quadro 6 - Relação de “atributos internos” de alguns condomínios fechados lançados em Serra (continuação).

Fonte: Panfletos publicitários dos empreendimentos

É interessante observar que a oferta de diversas opções de lazer no interior do empreendimento não se restringe aos condomínios horizontais e verticais direcionados para a população com maiores rendimentos. Um fato novo no contexto atual da dinâmica imobiliária é o desenvolvimento de empreendimentos do segmento econômico com características de condomínios de alto padrão, no que se refere à oferta de lazer (MENDONÇA E COSTA, 2009).

Contudo, os condomínios fechados voltados para a população com menores rendimentos expressam, do nosso ponto de vista, a combinação de estratégias de diferentes formas de produção da moradia. Por um lado, a produção em larga escala e padronizada nos faz lembrar da construção de conjuntos habitacionais promovidos pelo Estado ou por cooperativas habitacionais. Esses artifícios são utilizados com o propósito de diminuir os custos no processo produtivo (CASTRO apud BOTELHO, 2007). Por outro lado, a grande variedade de opções de lazer remete à oferta de diferenciais de empreendimentos imobiliários de alto padrão.

Gustavo Felizzola⁵³, diretor financeiro da Inpar (uma das grandes incorporadoras do país), diz o seguinte a respeito dos empreendimentos do segmento econômico:

Os empreendimentos para a baixa renda são padronizados, e vamos replicando isso, em diversas cidades e estados. Eles não são totalmente iguais porque têm que obedecer a especificidades do município e da legislação local; ou seja, um banheiro tem que ser maior, uma cozinha, mais larga. *Mas a estrutura do projeto em si é a mesma.* (grifo nosso)

O ex-presidente do SINDUSCON-ES⁵⁴ afirma que os empreendimentos lançados pelas grandes incorporadoras no Espírito Santo trouxeram para cá um novo conceito:

Antigamente se lançava um prédio de 2 quartos, [...] portaria e salão de festas. Hoje os grandes empreendimentos residências, empreendimentos parques, é uma cultura trazida pelas empresas “de fora”. Hoje você pode fazer o apartamento de 45 m², sem varanda, sem nada, mas tem que ter *playground*, quadra de esporte, piscina, salão de festas... Tem que ter algo que permite o convívio, ou seja, passamos a vender o conceito: durma no seu apartamento, mas viva fora dele, nas áreas de convívio.

De tal modo, as incorporadoras para atingir determinado público investem, por um lado, na produção de grandes empreendimentos residenciais, padronizados e com

⁵³ Disponível em: <www.revistaconstrucaoenegocios.com.br/materias.php?FhIdMateria=243>. Acesso em: 13 dez. 2009.

⁵⁴ Mesmo empresário citado na página 115.

apartamentos menores. E, por outro, ainda procuram reproduzir elementos que eram exclusivos de empreendimentos luxuosos, até recentemente. Parece-nos que, em função até mesmo do acirramento da concorrência entre as empresas, os clubes privativos têm se generalizado, não se constituindo, portanto, em um diferencial, mas quase que em uma exigência do mercado imobiliário atual. No entanto, é possível encontrar diferenças consideráveis entre as características das áreas de lazer dos empreendimentos verticais, como no caso do Paradiso Condomínio Clube (Figura 3), lançado pela Cyrela, e o Parque Vitalittá (Figura 4), promovido pela MRV. O primeiro destina uma área bem maior para o lazer, assim como os equipamentos são mais sofisticados.



Figura 3 - Projeto de implantação do empreendimento Paradiso Condomínio Clube
Fonte: Disponível em: <www.morar.com.br>. Acesso em: 10 dez. 2009.



Figura 4 - Projeto de Implantação do empreendimento Parque Vitalittá
 Fonte: Disponível em: <www.mrv.com.br>. Acesso em: 10 dez. 2009.

A produção imobiliária em Serra se desenvolve a partir de grandes empreendimentos horizontais ou verticais voltados para diversos públicos. Esse produto imobiliário tem elementos em comum, como a implantação no espaço urbano na forma de *enclave* e diversificada oferta de lazer⁵⁵. A ênfase dos condomínios fechados em Serra, como em outras cidades brasileiras, é, portanto, oferecer o que a cidade “não mais possibilita”, como acesso ao verde, convívio social, segurança etc. O que nos chamou a atenção é a proliferação dessa forma de moradia para diferentes públicos. Esse é um aspecto importante do momento atual da produção do espaço urbano que, do nosso ponto de vista, deve ser melhor analisado e discutido em trabalhos posteriores.

⁵⁵ Apesar do mercado imobiliário ter sido o responsável pela consolidação e difusão de empreendimentos residenciais fechados em Serra, há no município formas residenciais com características semelhantes que não foram produzidas pela atividade imobiliária direcionada ao mercado. Nesse sentido, podemos citar algumas experiências do INOCOOP-ES e do Programa de Arrendamento Residencial (PAR). O primeiro foi responsável, ainda na época do BNH, pela produção de condomínios residenciais fechados de pequenos edifícios, como é o caso dos bairros Valparaíso e Castelândia, mais recentemente, essa entidade tem se aprimorado nesse segmento. O PAR é um programa que prevê a parceria entre a Caixa Econômica Federal e os municípios com o objetivo de produzir unidades habitacionais para famílias com rendimentos entre quatro e seis salários. Entre o final dos anos 1990 e meados da atual década, Serra recebeu dezenas de empreendimentos residenciais do PAR, em sua grande maioria na forma de condomínios verticais, com edifícios de até quatro andares.

4.2 (RE)PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO FRAGMENTADO HIERÁRQUICO: UMA INTERPRETAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM SERRA

Nesta parte do trabalho apresentaremos uma reflexão acerca da distribuição espacial do mercado imobiliário em Serra. Para tanto, contaremos com dois elementos essenciais. Por um lado, recorreremos aos aspectos históricos e atuais da produção do espaço urbano no município, conforme exposto no segundo capítulo. E, por outro, utilizaremos o aporte teórico sobre a dinâmica imobiliária.

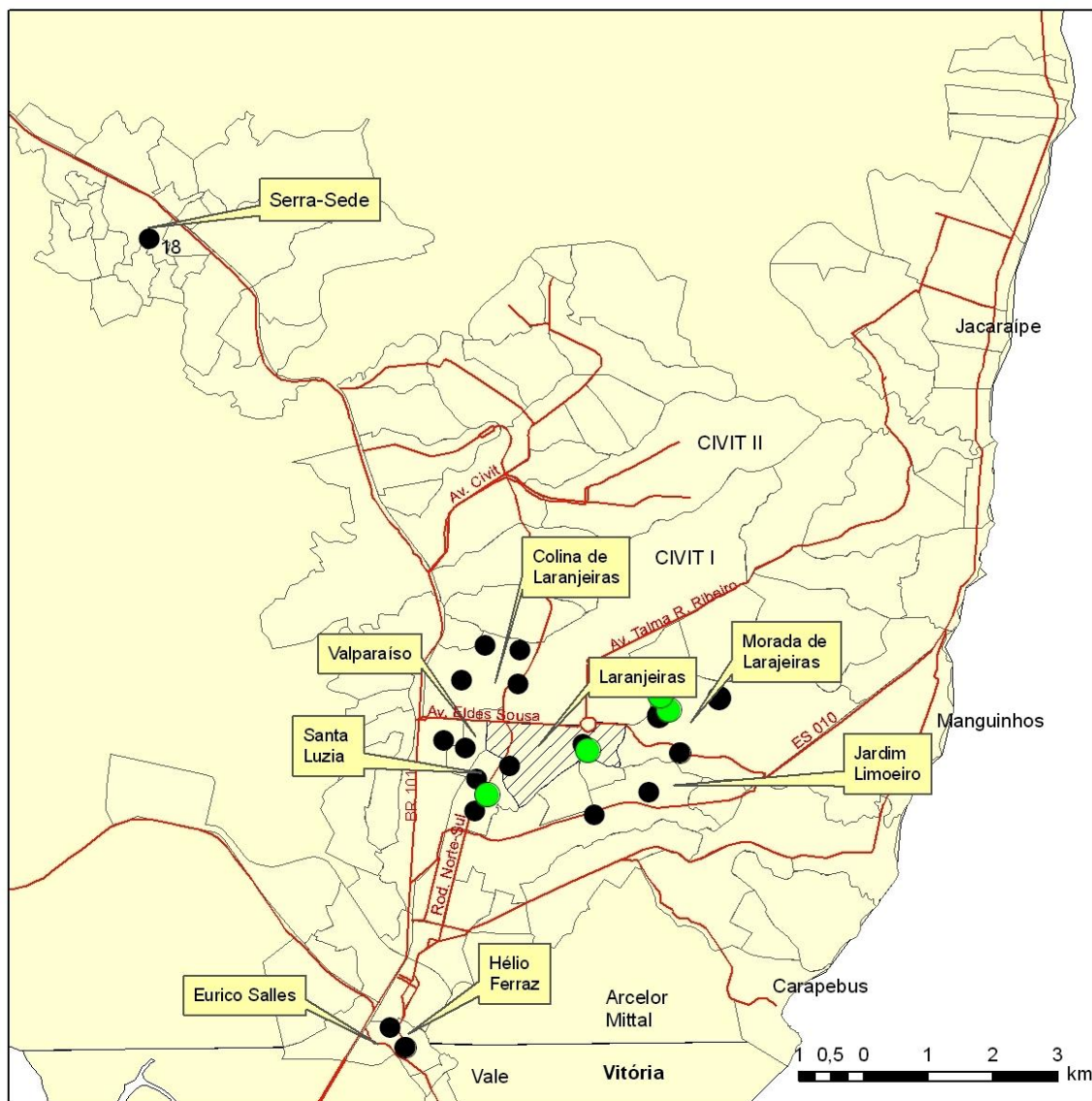
É imprescindível considerar a cidade como acumulação de tempos. De tal modo, podemos articular os diferentes momentos da produção do espaço urbano de Serra e as diferentes formas de produção da moradia. Aqui, entendemos o espaço não apenas como produto, mas também como condição para os processos sociais, que inclui a própria produção do espaço construído:

A realização desse espaço como condição gera um produto, que será condição de um novo processo, um novo momento: sua reprodução. Nesse sentido, a terra matéria não pode ser reproduzida, mas o espaço o é constantemente, mudando o significado à medida que o processo histórico avança (CARLOS, 2008, p. 170).

Com isso, queremos dizer que o tecido urbano descontínuo produzido pelos loteamentos e conjuntos habitacionais impôs limites e possibilidades para a atividade imobiliária voltada para o mercado. Utilizamos esse mesmo raciocínio para a relação entre o mercado imobiliário e a formação da centralidade de Laranjeiras.

A partir da observação do mapa abaixo (Mapa 16) com todos os condomínios fechados lançados entre 2000 e 2008, é possível identificarmos três áreas. Uma principal, onde há uma grande concentração de empreendimentos gravitando ao redor do bairro Laranjeiras. A segunda encontra-se no limite do município com Vitória, são dois empreendimentos localizados nos bairros Eurico Salles e Hélio Ferraz, respectivamente. E, por último, apenas um empreendimento em Serra-Sede. Como esse padrão espacial nos ajuda a compreender as estratégias particulares do mercado imobiliário em Serra?

Mapa 16 - Condomínios fechados horizontais e verticais lançados em Serra entre 2000 e 2008



Legenda

- Empreendimentos lançados até 2005
- Empreendimentos lançados: 2006-2008

— Limites entre bairros

— Principais rodovias

▨ P. R. Laranjeiras

Fonte: Trabalho de campo e sites das empresas
Base Cartográfica: IBGE e PMS;
Elaboração: Thalimar Matias Gonçalves;
Apoio: FAPES

RMGV



A resposta à questão acima é complexa, pois não envolve apenas uma variável. Antes, é preciso lembrar que o produto imobiliário hegemônico no município, conforme mostramos ao longo do trabalho, é o condomínio fechado horizontal e vertical. E, por isso, tem como condição a necessidade de amplos terrenos. Esse é um dado importante, uma vez que influi diretamente nas possibilidades de apropriação do solo urbano.

Os empresários do setor costumam dizer que o *boom* imobiliário vivido por Serra nos últimos anos se deve a elevada disponibilidade de terrenos e a um baixo custo, em comparação a Vitória⁵⁶ ou Vila Velha. Essa afirmação será tomada como ponto de partida.

Conforme expusemos no capítulo 2, o processo de implantação de conjuntos habitacionais de casas em Serra foi condicionado, em grande medida, pelo baixo preço dos terrenos em Serra. A decisão de se instalar o CIVIT no município também esteve atrelada a elevada disponibilidade de terrenos baratos, com condições naturais adequadas (SUPPIN, 2006). Nesses dois casos, a necessidade de redução de custos, representado pelo peso da renda fundiária urbana, influiu diretamente no processo de decisão de se localizar tais empreendimentos no município, naquele período (décadas de 1970 e 1980).

Para a produção imobiliária residencial direcionada ao mercado, o raciocínio acima é relativizado. Os custos provenientes do preço da terra urbana, certamente, influem na decisão de se localizar o empreendimento imobiliário na área x ou y da cidade. Contudo, diferentemente de outros agentes econômicos, a localização para a atividade imobiliária não representa apenas a redução de custos e aumento da produtividade a partir da acessibilidade aos efeitos úteis de aglomeração, definido como:

[...] valor de uso resultante da articulação quantitativa, qualitativa e espacial de vários processos de produção e de circulação de mercadorias e da configuração espacial dos objetos imobiliários que servem como suporte àquela articulação (RIBEIRO, 1997, p.44).

Na atividade imobiliária capitalista, a localização é um elemento essencial no processo de valorização. Isso porque, conforme já comentamos, o processo de

⁵⁶ Segundo matéria vinculada em A Gazeta no dia 28/09/2008, a diferença entre o preço do metro quadrado de terreno nas proximidades de Laranjeiras chega a ser 50% inferior ao preço em terrenos em Jardim Camburi, Vitória.

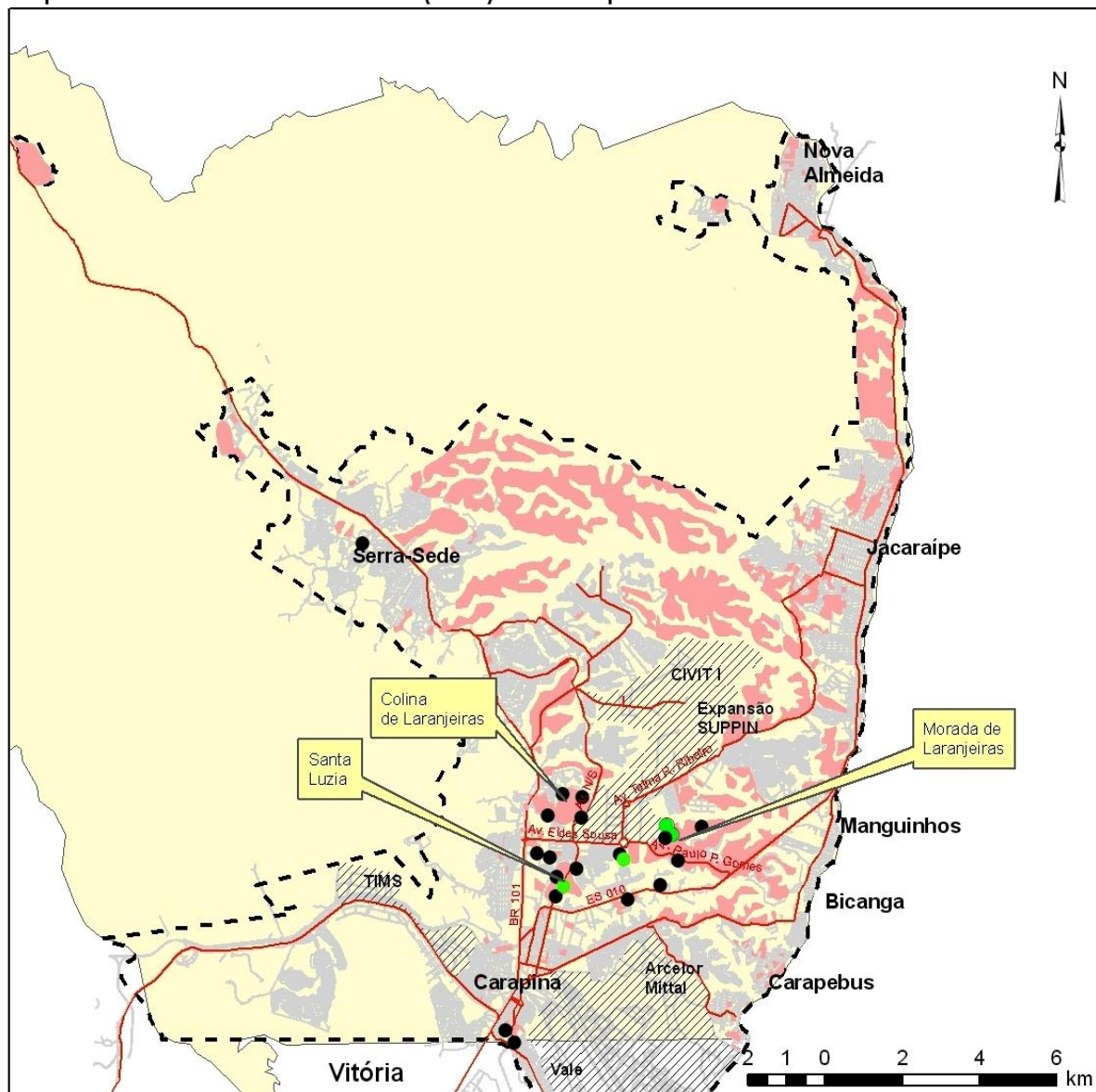
acumulação através da produção imobiliária tem como condição a apropriação privada do espaço urbano. Esse mecanismo se expressa à medida que o incorporador propõe vender o próprio lugar. Como vimos, os condomínios fechados em Serra se propõem a representar parcialmente o lugar. Mas, em função de suas características⁵⁷, os incorporadores em Serra não abrem mão da localização, com intuito de valorizarem e tornarem viáveis os seus negócios.

Desse modo, a disponibilidade de amplos terrenos e a baixo custo, se comparado a Vitória e mesmo Vila Velha, é, sem dúvida, um fator decisivo para o crescimento do mercado imobiliário em Serra. Entretanto, isso não significa que qualquer terreno interessa a produção imobiliária. O mercado imobiliário, em função de suas particularidades, busca se apropriar de áreas no espaço urbano que contam com infraestrutura, oferta de serviços e/ou próximas a amenidades naturais (RIBEIRO, 1993). No caso de Serra, podemos constatar essa relação ao localizarmos os empreendimentos imobiliários e os grandes vazios urbanos do município no final de da década de 1990 (Mapa 17). A concentração da atividade imobiliária ocorre exatamente em bairros formados no entorno de Laranjeiras, como Colina de Laranjeiras, Morada de Laranjeiras e Santa Luzia. Esses bairros, no final da década de 1990, constituíam-se em extensos vazios urbanos.

É importante ainda ressaltar o papel dos eixos viários no processo de decisão referente à localização dos investimentos imobiliários residenciais. No mapa abaixo é possível observar como as Avenidas Norte-Sul e Paulo Pereira Gomes, vias municipais, polarizam os empreendimentos imobiliários. Mais a frente, em nossa análise, a importância dessas vias ficará ainda mais evidente no que se refere às estratégias da produção imobiliária em Serra.

⁵⁷ Nos empreendimentos imobiliários analisados, não encontramos a oferta de atividades comerciais no interior do condomínio. Portanto, não se tratam de empreendimentos autossuficientes, como é a proposta dos loteamentos fechados promovidos pela Alphaville Urbanismo, por exemplo.

Mapa 17 - Grandes vazios urbanos (1998) e os empreendimentos imobiliários em Serra



Legenda

- Empreendimentos lançados: 2006-2008
- Empreendimentos lançados até 2005

— Malha urbana

— Principais rodovias

■ Grandes vazios urbanos em 1998

▨ Áreas destinadas a uso industrial e serviços

--- Perímetro Urbano

Fonte:
 Empreendimentos: Trabalho de campo e sites das empresas
 Vazios urbanos: Imagem de Satélite da GV de 1998
 Base Cartográfica: IBGE e PMS;
 Elaboração: Thalimar Matias Gonçalves;
 Apoio: FAPES

Com isso, o espaço como resultado de processos históricos e naturais atua como condição para a produção imobiliária. Santos (2008a) diz o seguinte a esse respeito:

O processo social está sempre deixando heranças que acabam se constituindo uma condição para novas etapas. Uma plantação, um porto, uma estrada, mas também uma densidade ou a distribuição da população, participam dessa categoria prático-inerte, a prática depositada nas coisas, tornada condição de novas práticas.[...] *As formas naturais e o meio ambiente construído incluem-se entre essas formas herdadas.* (p. 140, grifo nosso)

A partir desse referencial e dos elementos empíricos identificados nas propagandas dos empreendimentos foi possível interpretarmos a localização dos empreendimentos imobiliários.

O único empreendimento imobiliário em Serra-Sede, o Alta Vista, lançado pela Comprofar, nos parece expressar uma dupla estratégia. Por um lado, a empresa buscou ser pioneira do mercado imobiliário nessa porção do espaço urbano apostando num empreendimento voltado para a um público com menos rendimentos⁵⁸. Por outro, a empresa procurou se aproveitar de elementos históricos e culturais de Serra-Sede, como também da relativa disponibilidade de atividades terciárias.

Nos empreendimentos localizados nos bairros Eurico Salles e Hélio Ferraz, observamos a ênfase em morar próximo de Vitória. Tanto o Parque Vitalittá (MRV) como o Arboreto Praças Residenciais (Rossi) expressam em suas propagandas o diferencial de se localizarem nas proximidades de Jardim Camburi (bairro litorâneo de Vitória). É interessante observar que a Rossi divulga o seu empreendimento em Bairro de Fátima, local mais conhecido e ainda mais próximo da capital, quando, na verdade, este se encontra em Hélio Ferraz.

Um elemento que denuncia a estratégia da empresa é o mapa publicitário. Como é possível observar a abaixo (Figura 5), o mapa apresenta elementos de Vitória como o bairro Jardim Camburi, o Shopping Norte-Sul e a praia de

⁵⁸ O Alta Vista possui o menor preço mínimo dos empreendimentos lançados entre 2006 e 2008 em Serra (Anexo A). A estratégia de ser pioneira nessa área do município foi confirmada em entrevista com corretor da Habite Imobiliária que trabalha para a Comprofar, realizada em 20/03/2009.

Camburi. E, ao mesmo tempo, mesmo localizado em Serra, os elementos desse município não são mostrados, são negados. Nesse sentido, o mapa põe em evidencia a tática da incorporadora de reforçar atributos que valorizem o empreendimento e, por outro lado, nega outros elementos que não exerçam esse papel⁵⁹.



Figura 5 - Mapa publicitário do empreendimento Arboreto Praças Residenciais
Fonte: Disponível em: <www.rossiresidencial.com.br>. Acesso em: 20 dez. 2009.

Como podemos notar no anúncio do Arboreto Praças Residenciais, a proposta do empreendimento é proporcionar a fuga da “agitação da capital”, mas, apesar disso, não se localizar tão distante assim. Já o Parque Vitalittá ainda ressalta a questão econômica.

Viver no Bairro de Fátima é estar bem perto de Vitória, ao lado de Jardim Camburi, com qualidade de vida comparável a uma cidade do interior. É uma das regiões que mais se desenvolvem do Espírito Santo, atraindo investimento e pessoas fugindo da agitação da capital⁶⁰ (Praças Residenciais).

A cinco minutos de Jardim Camburi. E pague até 40% menos (Parque Vitalittá)⁶¹.

⁵⁹ Sobre esse assunto ver: Gonçalves, T. M. Leituras de mapas de propaganda imobiliária como possibilidade de investigação do espaço urbano. Geografares, Vitória, nº6, 2008.

⁶⁰ Disponível em: <www.rossiresidencial.com.br>. Acesso em: 20 dez. 2009.

⁶¹ Retirado de panfleto publicitário.

A estratégia de vender o lugar, por seu turno, fica ainda mais evidente nos empreendimentos localizados nas proximidades de Laranjeiras. Esse bairro, conforme vimos, possui a maior e mais diversificada estrutura de atividades terciárias do município. Com isso, facilmente identificamos nos panfletos publicitários elementos como a Avenida Central, o Shopping Laranjeiras, os grandes supermercados e ainda o Parque da Cidade, a maior área pública de lazer do município. Ademais, alguns empreendimentos enfatizam a proximidade do litoral do município, destacando a praia de Manguinhos, um reduto tradicional da classe média de Vitória.

É importante salientar que o deslocamento entre o condomínio fechado e os elementos destacados no espaço urbano pressupõe a utilização do veículo particular. Esse aspecto é identificado pelo uso do tempo como unidade de medida da distância nos panfletos publicitários. Uma das especificidades da ampliação das relações capitalista sobre a produção do espaço construído é exatamente de vender não apenas o espaço, mas o próprio tempo que se articula ao seu consumo:

O comprador também adquire uma *distância*, a que vincula sua habitação aos lugares: os centros (de comércio, de lazeres, de cultura, de trabalho, de decisão). Essas distâncias tornam tal lugar mais ou menos desejável; não é exatamente essa “desejabilidade” (que permitiria introduzir aqui imagens psicológicas, “marginalismos”) que desempenha o papel mais importante. O consumo do espaço difere do consumo das coisas não somente pelo tamanho e pela quantidade, mas por características específicas. De fato, aqui o *tempo* entra em cena, embora o espaço, ao mesmo tempo programado e fragmentado, tenda a eliminá-lo. Compra-se um *emprego do tempo*, ou seja, simultaneamente uma economia de tempo (distância curta ou grande) e uma apazibilidade. O espaço envolve o tempo. Por mais que se o ignore, ele não se deixa reduzir. É um tempo social que é produzido e re-produzido através do espaço (LEFEBVRE, 2008, p. 128-9, grifo do autor).

Assim sendo, a concentração de empreendimentos imobiliários ao redor de Laranjeiras expressa a tentativa da produção imobiliária de se apropriar da centralidade desse lugar, que é um produto histórico e social. Além da oferta diversificada de opções de comércio e serviços, a localização do bairro ainda possibilita o acesso facilitado a outros pontos do município como o litoral e mesmo de outros municípios como Vitória, conforme atesta o discurso contido no panfleto publicitário do empreendimento Reserva Verde (Incortel/Cyrela):

O Reserva Verde Park está localizado em uma área privilegiada da Serra, o bairro Laranjeiras. Uma região auto-suficiente que dispõe de ótima infra-

estrutura comercial e de serviços: escolas, supermercados, hospitais e o Shopping Laranjeiras. Morando aqui, você vai estar a apenas 7 minutos de Manguinhos e do litoral norte, além disso, também estará bem próximo de Vitória, do Shopping Norte, da Praia de Camburi e do Aeroporto⁶².

A localização dos empreendimentos imobiliários em Serra, por conseguinte, expressa as estratégias específicas de apropriação privada e capitalista não apenas do espaço construído como também dos aspectos naturais (como acesso à praia ou à vista para o Mestre Álvaro, maciço rochoso parcialmente florestado com cerca de 820 m de altitude) (Ver Anexo C.5).

Para demonstrar isso, selecionamos dois atributos dos empreendimentos imobiliários, a natureza apropriada, que se refere aos aspectos naturais externos ao empreendimento, e à localização (Quadro 7).

⁶² Panfleto publicitário do Reserva Verde Residencial Park.

Empreend.	Dream Park (Direcional)	Reserva Verde (Incortel/Cyrela)	Itaúna Aldeia Parque (Morar/Cyrela)	Parque Vitalittá (MRV)	Vivenda Laranjeiras (Comprofar)	Viver Serra (Tibério/Inpar)
Atrib. Externos						
<i>Natureza apropriada</i>	-	“(…) conforto e natureza vão viver juntos.” “(…) vista permanente para a natureza do Parque.”	-	-	-	-
<i>Localização</i>	“(…) a 300 m do futuro Shopping Serra Aeroporto.” “Valparaíso, o melhor bairro da Serra, com rua tranquila e perto de tudo”	“Uma região auto- suficiente que dispõe de ótima infra-estrutura comercial e de serviços(…), você vai estar apenas 7 minutos de Manguinhos(…) bem próximo de Vitória, do Shopping Norte-Sul, da Praia de Camburi e do Aeroporto.”	“(…) próximo a tudo que sua família precisa, como escolas, hospitais, supermercados, shopping e o maior complexo de lojas da região.”	“A cinco minutos de Jardim Camburi. E pague até 40% menos.”	“Localizado no coração de Laranjeiras, a 200 m da Av. Central e perto de tudo que você precisa.” “Próximo a melhor infra-estrutura planejada do Estado: hospital, shopping, hipermercados, etc.”	“A apenas 5 minutos do Shopping Laranjeiras, a 8 minutos da praia de Manguinhos”

Quadro 7 - Relação de atributos externos de alguns empreendimentos lançados em Serra.

Fonte: Panfletos publicitários dos empreendimentos imobiliários.

Empreend.	Caiobás (Morar/Cyrela)	Parque Vila da Serra (MRV)	Naturale Residencial (Metron/Rossi)
Atrib. externos			
<i>Natureza apropriada</i>	<p>“Cercado por belezas naturais”</p> <p>“Vista para o Mestre Álvaro e próximo a praia de Manguinhos”</p>	-	<p>“Ao lado de uma reserva exclusiva (...)”</p> <p>“(...) aqui sua família ainda vai morar pertinho de Manguinhos [praia].”</p>
<i>Localização</i>	<p>“Perto de tudo que sua família precisa.”</p> <p>“Venha desfrutar do conforto de morar ao lado de escolas, comércio, shopping, hospitais e muito mais.”</p>	<p>“(...) próximo a tudo o que você e sua família precisam.”</p>	<p>“(...) sua família estará numa área privilegiada, a 3 minutos de toda a infra-estrutura de comércio da Av. Central de Laranjeiras.”</p>

Quadro 7 - Relação de atributos externos de alguns empreendimentos lançados em Serra (continuação).

Fonte: Panfletos publicitários dos empreendimentos imobiliários.

O padrão espacial da atividade imobiliária em Serra, portanto, não é aleatório, pois a localização dos empreendimentos imobiliários no espaço urbano de Serra expressa a particularidade da acumulação através da produção imobiliária residencial. É condição para o mercado imobiliário criar ou se apropriar da diferenciação do espaço urbano, que foi produzido ao longo do tempo pela sociedade. E, no caso de Serra, esse processo é notório na concentração da atividade imobiliária no entorno de Laranjeiras.

Um elemento importante para a compreensão das estratégias do mercado imobiliário sobre o espaço urbano, como também sua relação com outros agentes produtores da cidade, é o papel da estrutura viária. Nesse sentido, as modificações na estrutura viária de Serra no final da década de 1980 foram decisivas para a formação da centralidade de Laranjeiras. Alguns desses eixos viários, como é o caso da Avenida Norte-Sul, atualmente são importantes indutores dos investimentos residenciais no município. Isso demonstra, por um lado, como a produção do espaço

urbano é um processo acumulativo e, por outro, como os reflexos da ação do poder público em infraestrutura variam no tempo e no espaço.

Na lógica da produção de condomínios fechados em Serra a apropriação da diferenciação do espaço urbano é dupla. Por um lado, o próprio incorporador produz um lugar, ou “mundo” a parte, em que a elevada oferta de lazer e serviços melhor expressa essa característica. E, por outro, as empresas não abrem mão de procurar vender a localização, que foi produzida historicamente. O panfleto publicitário (Figura 6) abaixo mostra muito bem essa estratégia. Ao mesmo tempo em que enfatiza as qualidades referentes à liberdade e à tranquilidade supostamente proporcionadas pela estrutura do condomínio, na parte superior do panfleto, observamos elementos ligados a sua localização como escolas particulares, supermercados, *shopping center* e hospital.



Figura 6 - Panfleto publicitário do empreendimento Aldeia Parque Igarapé
Fonte: Panfleto publicitário

As estratégias da produção imobiliária em Serra manifestam-se em diferentes escalas que revelam aspectos de um espaço urbano engendrado pelo mercado imobiliário. Na escala imediata ao empreendimento imobiliário, os condomínios fechados expressam uma cidade fragmentada, onde a unidade do bairro com a cidade vem perdendo, literalmente, espaço para a vida no interior dos condomínios. A generalização da oferta, cada vez maior, de opções de lazer nos

empreendimentos imobiliário reforça a vida intramuros. Nesse processo, os extensos muros altos e as guaritas são amostras, observadas na paisagem urbana, dessa nova cidade que está sendo erguida no município.

Como parte integrante dessa lógica de produção do espaço urbano, as atividades comerciais e de serviços são oferecidas por empreendimentos como *shopping center* e hipermercados, localizados na vizinhança. Assim, a vida na cidade sugerida pelo mercado imobiliário vai ao encontro de um “cotidiano obediente e disciplinado” (SANTOS, 2008a). Para Santos, esse cotidiano se dá por imposição das verticalidades sobre o lugar, que são vetores de uma racionalidade superior e do discurso pragmático dos setores hegemônicos (SANTOS, 2008a). Esses vetores, por sua vez, são representados pelos interesses ligados a atores externos ao lugar, como no caso das incorporadoras com sedes nas grandes metrópoles brasileiras.

Na escala do município, as estratégias da produção imobiliária, pelo menos nesse primeiro momento, têm promovido um tecido urbano hierárquico. A produção imobiliária tem reproduzido e reforçado uma dinâmica centro-periferia no interior do município. Essa lógica se revela quando elaboramos um mapa (Mapa 18) contendo os empreendimentos imobiliários e as chamadas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS). As ZEIS fazem parte da proposta de zoneamento do Plano Diretor Municipal da Serra e são definidas como:

[...] áreas dentro do perímetro urbano ocupadas predominantemente por populações de baixa renda, ou que tenham sido objeto de loteamentos e ou conjuntos habitacionais irregulares, que exigem tratamento diferenciado dos parâmetros de uso e ocupação do solo urbano, e que serão destinadas a programas e projetos especiais de urbanização, reurbanização, regularização urbanística e fundiária (SERRA, 2009b).

Como o mapa abaixo nos mostra, o mercado imobiliário busca se apropriar das áreas onde as condições de infraestrutura e a oferta de serviços são melhores, até mesmo como parte de suas estratégias. Nesse sentido, os lançamentos imobiliários ocorridos até 2008 mantêm uma relativa distância das áreas ocupadas pela camada da população mais pobre e concentram-se, especialmente, no entorno de Laranjeiras. Diferentemente de cidades onde esse processo é mais intenso e antigo, em Serra a maior parte dos empreendimentos imobiliários não estabelece limites diretos com bairros populares. Uma exceção fica por conta do bairro Taquara

II e de uma antiga vila operária chamada “Chico City”⁶³. No primeiro caso, o bairro em questão é separado apenas por um vale do empreendimento Aldeia Parque (Cyrela/Morar) (Fotografia 32). Enquanto “Chico City” encontra-se encravado em Colina de Laranjeiras, bairro com grande número de empreendimentos imobiliários.

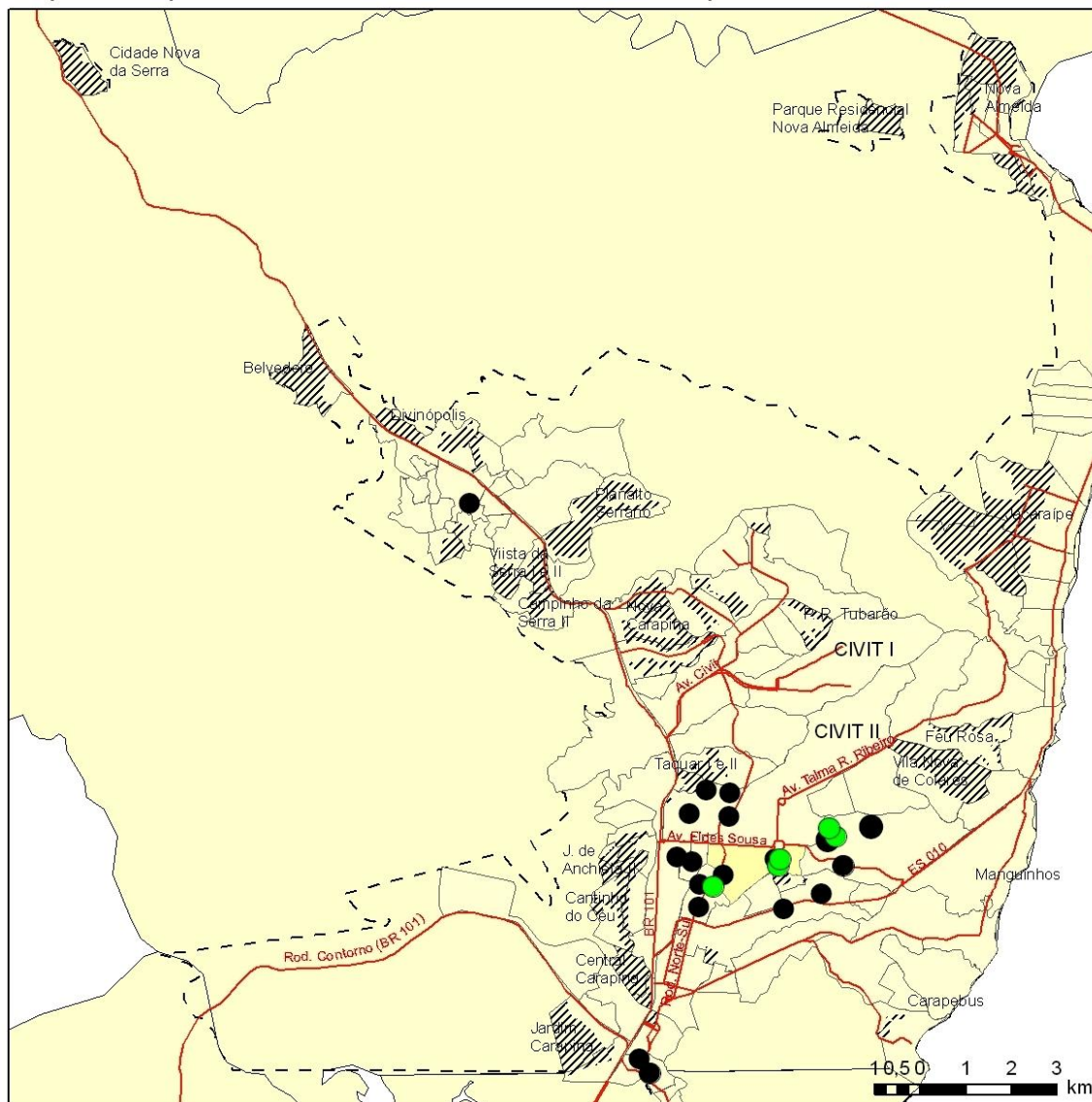
Conforme já mencionado, a localização dos empreendimentos imobiliários em Serra não apenas expressa espacialmente a produção imobiliária, mas se revela enquanto condição para esse processo social. Mais que um resultado, a produção de um espaço urbano hierárquico e fragmentado é parte integrante das possibilidades de acumulação por meio da produção imobiliária (BOTELHO, 2007). Sendo assim, a forma como o mercado imobiliário se manifesta em Serra evidencia um espaço metropolitano mais complexo, onde as áreas centrais e as periferias se redefinem, tendo o mercado imobiliário como um dos responsáveis diretos.



Fotografia 32 - Vista do vale que separa o Aldeia Parque (esquerda) do bairro Taquara II (2009), ao fundo, o maciço rochoso Mestre Álvaro.
Fonte: Acervo do autor

⁶³ “Chico City” possui atualmente cerca de 130 casas. Segundo moradores antigos, esse conjunto residencial foi inaugurado no fim dos anos 1960 como uma vila operária da antiga Atlantic Venner, fechada desde o final da década de 1990. A posse definitiva das casas ainda está dependendo de processos judiciais envolvendo ex-funcionários da empresa.

Mapa 18 - Empreendimentos imobiliários e as ZEIS do município de Serra



CONSIDERAÇÕES FINAIS

A proposta da pesquisa foi discutir as estratégias da produção imobiliária no processo de apropriação do espaço urbano. Nesse sentido, o recorte espacial privilegiado foi o município de Serra (RMGV). O ponto de partida da investigação foi a forma particular como a atividade imobiliária tem se manifestado no município, isto é, através de grandes empreendimentos horizontais e verticais. Com isso, verificamos que tanto na escala do produto imobiliário como do espaço urbano, a produção imobiliária se materializa em Serra com características distintas, em comparação com Vitória e Vila Velha, palcos tradicionais do mercado imobiliário na Grande Vitória.

Conforme a discussão realizada ao longo do trabalho, a expressão espacial da atividade imobiliária em Serra se articula às estratégias particulares do mercado imobiliário no município. A realização desse processo particular, por sua vez, se vincula as condições atuais da dinâmica imobiliária no país. Nessa direção, podemos fazer referência à construção de um novo marco regulatório para o setor imobiliário, à elevada disponibilidade de crédito e à expansão geográfica das grandes incorporadoras, após a captação de recursos na bolsa de valores. Em tal contexto, os investimentos do setor imobiliário têm sido mais agressivos, o que reflete, por um lado, na construção de empreendimentos cada vez mais sofisticados, e maiores, e, por outro, na expansão de condomínios fechados para diferentes públicos.

A consolidação da produção imobiliária como agente modelador do espaço urbano de Serra se deu a partir do final de 2006. Nesse processo, identificamos que a atividade imobiliária se funda em uma dupla estratégia na apropriação do espaço urbano do município.

Em primeiro lugar, o município tornou-se palco privilegiado de um novo produto para o mercado imobiliário local, o condomínio fechado horizontal e, posteriormente, o vertical. Nesse sentido, as incorporadoras, ao se deslocarem para Serra, procuraram oferecer o “novo”. Para tanto, inicialmente, ofereceram o *morar* em “casa com quintal”. Com a chegada das grandes incorporadoras, os “condomínios-clubes” se generalizaram, agora para diferentes públicos. Além de morar com segurança, o

morador poderá usufruir de um clube com dezenas de opções e, em alguns casos, do acesso a um bosque privativo. Com isso, a produção imobiliária transformou diversos vazios urbanos em Serra em verdadeiros bairros, como os empresários costumam chamar os condomínios. Esses bairros procuram reproduzir, por sua vez, elementos tornados “raros” na cidade contemporânea, como a segurança, o convívio social, o acesso à natureza etc.

No entanto, ainda que esse produto imobiliário enfatize o seu interior, as incorporadoras buscam se apropriar da “raridade” do espaço produzido historicamente. Nas palavras de Lefebvre (2008, p. 124): “A penúria do espaço só se observa em ‘lugares’ definidos: nos arredores dos centros que se mantêm nas centralidades historicamente realizadas [...]”. Desse ponto de vista, a apropriação das áreas no entorno de Laranjeiras, ou mesmo próximas de Vitória, expressa uma outra estratégia da produção imobiliária em Serra.

O mercado imobiliário no município se revela enquanto processo contraditório. Ao mesmo tempo em que os condomínios fechados negam o espaço do lado exterior a eles, não fazem isso de forma absoluta, uma vez que buscam vender a localização, expressa nos hipermercados, *shopping*, Parque da Cidade etc. Contudo, vale salientar que há empreendimentos no município, como o loteamento fechado Alphaville, que por sua proposta de autossuficiência, nega parcialmente a localização central.

A realização da produção imobiliária em Serra se dá como processo histórico. Sendo assim, as possibilidades reais de desenvolvimento do mercado imobiliário no período atual revelam o espaço (urbano) como acumulação de tempos. Nesse sentido, os processos do passado que geraram um tecido urbano extenso e descontínuo e a centralidade de Laranjeiras participaram das possibilidades e limites atuais da produção imobiliária em Serra.

Vale salientar que a produção do espaço urbano é marcada por permanências e rupturas. Com isso, a emergência de um espaço urbano fragmentado e hierárquico protagonizado pelo mercado imobiliário não extingue, em termos absolutos, o tecido urbano extenso e descontínuo. O espaço urbano torna-se mais complexo e diferenciado.

Na presente pesquisa, como exigência da investigação científica, tivemos de estabelecer alguns recortes, relacionados ao espaço, tempo e tema. Contudo, tais elementos particulares nos permitiram refletir sobre processos mais gerais, como a urbanização contemporânea. De tal modo, outros pontos ligados à produção da cidade contemporânea foram emergindo ao longo da investigação. Tais aspectos, por sua vez, não foram alvo de maiores reflexões, mas nos ajudaram a entender a relação entre a dinâmica imobiliária e a urbanização contemporânea. Aqui, destacamos dois aspectos: a emergência de um cotidiano “programado” (LEFEBVRE, 2006) e a produção imobiliária enquanto expressão das verticalidades sobre o lugar (SANTOS, 2008a).

Conforme dissemos na introdução do trabalho, os condomínios fechados não se constituem apenas em uma nova forma residencial em Serra, mas um novo modo de se produzir o espaço construído no município. Nesse momento, podemos acrescentar que tais formas expressam a emergência de uma nova cidade. Essa nova maneira de morar em Serra vem acompanhada de novas práticas socioespaciais. A realização da vida cotidiana, em suas diversas dimensões como o lazer, tem ocorrido cada vez mais em ambientes privados, para uma parcela da população. Segundo Carlos (2007), o cotidiano, em função dos ditames das necessidades ampliadas do capital, tem se tornado cada vez mais normatizado e empobrecido. Por isso, as “soluções” para a cidade oferecidas pelo mercado devem ser alvo de reflexões. Do nosso ponto de vista, essa cidade que se ergue em Serra vai de encontro ao direito à cidade, em sua acepção mais ampla. Na medida em que a liberdade e a qualidade de vida tenham de passar necessariamente pela aquisição de mercadorias, seja através de um condomínio fechado, de um veículo particular ou de uma hora num clube privado de futebol *socyste*. Com isso, nessa cidade:

Todas as condições se reúnem assim para que exista uma dominação perfeita, para uma exploração apurada das pessoas, ao mesmo tempo como produtores, como consumidores de produtos, como consumidores de espaço (LEFEBVRE, 2006, p. 26).

Não apenas a realização desse cotidiano “programado” se mundializa nas cidades, mas também a produção do espaço construído. A produção dos condomínios fechados em Serra é, em grande medida, resultado de decisões supralocais. Com a abertura de ações nas bolsas de valores nos últimos anos por parte de grandes incorporadoras, o mercado imobiliário tem se internacionalizado. A expansão

geográfica dos investimentos de tais empresas no território brasileiro se liga à distribuição de uma mais-valia, não mais apenas local ou mesmo nacional, mas acima de tudo global. Portanto, a generalização da vida intramuros em Serra se articula ao próprio processo de globalização, do ponto de vista da produção do espaço construído:

Junto com a unicidade das técnicas e a convergência dos momentos, a mais-valia no nível global contribui para ampliar e aprofundar o processo de internacionalização, que alcança um novo patamar. Agora tudo se mundializa: a produção, o produto, o dinheiro, o crédito, a dívida, o consumo, a política e a cultura. Esse conjunto de mundializações [...] merece o nome de globalização (SANTOS, 2008a, p. 204).

A realização desse processo não se restringe aos aspectos do mercado imobiliário, mas também a outras dimensões que não foram analisadas no presente trabalho. A emergência e consolidação de tais formas de moradia em Serra abrem novas possibilidades de análise científica. Como não poderia deixar de ser, ao final da pesquisa, as respostas, sempre provisórias, levaram-nos a um número ainda maior de questões que poderão ser desenvolvidas a *posteriori* por nós ou por outros pesquisadores.

Por fim, esperamos que esse trabalho contribua não apenas para o debate e a reflexão acerca da cidade contemporânea, de um modo geral, e de Serra, em particular. Mas que também possa, de alguma maneira, oferecer elementos teóricos e empíricos para a construção de uma cidade verdadeiramente democrática e justa. Embora reconheçamos que tal caminho seja árduo, entendemos, no entanto, o futuro como um conjunto de possibilidades e não como algo encerrado, predeterminado.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABE, A. T. Grande Vitória, ES: crescimento e metropolização. Tese (Doutorado) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1999.

BARBOSA, P. I. G. Centralidade embrionária: o bairro Laranjeiras como uma das cristalizações do processo de descentralização comercial na metrópole capixaba. Vitória-ES: Monografia de Geografia apresentada ao Departamento de Geografia da UFES, 2009. Disponível em: <<http://www2.cchn.ufes.br/geoufes/?Monografias:2009>>. Acesso em: 2 ago. 2010.

BRASIL. Lei Nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **Diário oficial [da] República Federativa do Brasil**, 21 de dezembro de 1964. Disponível em: <www.planalto.gov.br>. Acesso em: 25 nov. 2006.

_____. Lei Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, 20 dez. 1979. Disponível em: <www.planalto.gov.br>. Acesso em: 25 nov. 2006.

_____. Lei Nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, 21 nov. 1997. Disponível em: <www.planalto.gov.br>. Acesso em: 10 fev. 2009.

_____. Lei Nº 10.931, de 02 de agosto de 2004. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário [...]. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, 03 ago. 2004. Disponível em: <www.planalto.gov.br>. Acesso em: 10 fev. 2009.

BLAKELY, E., e SNYDER, M. G. Fortress America: Gated Communities in the United States. 2ª edição. Washington: Brookings Institution Press, 1999. Disponível parcialmente em: <<http://books.google.com>>. Acesso em: 10 fev. 2010.

BORSODORF, A. e HIDALGO, R. New dimensions of social exclusion in Latin America: From gated communities to gate cities, the case of Santiago. *Land Use Policy*, n. 25, 2008. Disponível em: <www.sciencedirect.com>. Acesso em: 20 fev. 2009.

BOTELHO, A. O urbano em fragmentos: A produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007.

BUFON, J. A. O café e a urbanização no Espírito Santo: Aspectos econômicos e demográficos de uma agricultura familiar. Dissertação (Mestrado) – Instituto de Economia, Universidade de Campinas, Campinas, 1992. Disponível em: <<http://cutter.unicamp.br/document/?code=vtls000042116>>. Acesso em: 25 nov. 2009.

CALDEIRA, T. P. do R. Cidades de muros: Crime, segregação e cidadania em São Paulo. 2ª Edição. 1ª Reimpressão. São Paulo: Ed 34/Edusp, 2008.

CAMPOS JR., C. T. de. A construção da cidade: formas de produção imobiliária em Vitória. Vitória: Floricultura, 2002.

_____. A história da construção e as transformações da cidade. Vitória: Culturales, 2005. Disponível em: <<http://www.sinduscon-es.com.br>>. Acesso em: 5 mar. 2009.

_____. Espaço urbano, habitação e uso do solo: Plano Estratégico de Serra 21-2007-2027. Serra-ES, 2008. CD ROM. Disponível em: <www.serra-es.gov.br>. Acesso em: 05 mai. 2009.

CARLOS, A. F. A. O Espaço Urbano: Novos Escritos sobre a Cidade. São Paulo: Labur Edições, 2007. Disponível em: <http://www.fflch.usp.br/dg/gesp/baixar/O_lugar_no_do_mundo.pdf>. Acesso em: 15 dez. 2009.

_____. A (re)produção do espaço urbano. 1ª Edição. 1ª Reimpressão. São Paulo: Edusp, 2008.

CASTIGLIONI, A. H. Processo de crescimento da Grande Vitória. Revista do Instituto Jones dos Santos Neves. Vitória, v. 7, n. 1, p. 9-10, dez. 1994.

CORRÊA, R. L. O espaço urbano. São Paulo: Editora Ática S.A., 1989.

COSTA, H. S. de M. (Org). Novas periferias metropolitanas: A expansão metropolitana em Belo Horizonte: dinâmica e especificidades no Eixo Sul. Belo Horizonte: Editora C/Arte, 2006.

DAMIANI, A. A Crise da Cidade: os termos da urbanização In: DAMIANI, A. L., CARLOS, A. F. A. e SEABRA, O. C. DE L. O espaço no fim de século: a nova raridade. 2 ed. São Paulo: Contexto, 2001.

DUARTE, Maurizete Pimentel Loureiro. A expansão da periferia por conjuntos habitacionais na Região da Grande Vitória (1964-1986). Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em História Social das Relações Políticas. Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória-ES, 2008.

Empresas apostam em condomínios. **A TRIBUNA**, Vitória, 08 fev. 2005. Economia, p. 18.

FIRKOWSKI, Olga Lúcia. Urbanização e cidades: os desafios à investigação geográfica. In: MENDONÇA, Francisco, LOWER-SAHR, Cicilian Luiza e SILVA, Márcia da. Espaço e Tempo: complexidade do pensar e do fazer geográfico. Curitiba: Associação de Defesa do Meio Ambiente e Desenvolvimento de Antonina (ADEMADAN), 2009.

FUTEMA, F. Bancos privados bate recorde de financiamento da casa em 2005. **Folha Online**, São Paulo, 18 jan. 2006. Disponível em: <www1.folha.uol.com.br/folha/dinheiro/ult91u104351.shtml>. Acesso em: 20 nov. 2009.

GOMES, E. R. A geografia da verticalização litorânea em Vitória: o bairro Praia do Canto. Vitória-ES: GSA/PMV, 2009.

GONÇALVES, T. M. A dinâmica do espaço urbano: um estudo sobre o bairro Parque Residencial Laranjeiras. Vitória-ES: Monografia de Geografia apresentada ao Departamento de Geografia da UFES, 2007. Disponível em: <<http://www2.cchn.ufes.br/geoufes/?Monografias:2010>>. Acesso em: 20 jul. 2010.

_____. Leituras de mapas de propaganda imobiliária como possibilidade de investigação do espaço urbano. Geografares, Vitória, nº6, 2008. Disponível em: <<http://www2.cchn.ufes.br/geoufes/geografares/>>. Acesso em: 20 nov. 2009.

HARVEY, D. Condição Pós-Moderna: Uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural. 18ª Edição. São Paulo: Edições Loyola, 2009.

IBGE. Censo Demográfico: 1940, 1950, 1960, 1970, 1980, 1991 e 2000. Dados disponíveis em: <www.ibge.gov.br>. Acesso em: 15 dez. 2009.

_____. Cartas Topográficas: Folha de Serra - SF-24-V-B-I-2 e Folha de Nova Almeida - SF-24-V-B-I-2. Escala 1:50.000, 1978.

INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES. Seminário sobre o Desenvolvimento da Serra: 1ª e 2ª etapas. Vitória: 1980.

_____. Plano de Transportes Coletivos da Grande Vitória (Transcol/GV). Vitória: 1983. Versão Preliminar.

_____. Sistema de Transportes Urbanos da Grande Vitória: Projeto AGLURB-GV. Vitória: 1984.

_____. Grande Vitória em dados. Vitória: 1997.

_____. Estudos para definição da Política Habitacional para o Estado do Espírito Santo: Estudos Básicos referentes a Questão da Habitação. Vitória: 1987a. Versão Final.

_____. Plano Diretor de Transporte Urbano da Grande Vitória: Relatório Síntese. Vitória: 1987b.

_____. Verticalização e Reestruturação Urbana na Região Metropolitana da Grande Vitória, 2005. Disponível em: <<http://www.ijsn.es.gov.br>>. Acesso em: 20 mai. 2008.

JANOSCHKA, M. & A. BORSDORF. Condomínios fechados and *Barrios privados*: the rise of private residencial neighbourhoods in Latin America. In: Glasze, G.; C. Webster & K. Frantz (Ed.): Private Neighbourhoods. Global and local perspectives. London: Routledge, in press, 2004. Disponível em: <www.uibk.ac.at>. Acesso em: 10 dez. 2009.

GOTTDIENER, M. A produção do espaço urbano. São Paulo: Edusp, 1993.

LANDMAN, K. e SCHÖNTEICH, M. Urban Fortresses: Gated Communities as a reaction to crime. African Security Review. Pretoria, V. 4, n.1, 2002. Disponível em: <www.iss.co.za/pubs/ASR/11No4/Landman.pdf>. Acesso em: 20 fev. 2010.

LEFEBVRE, Henri. A Revolução Urbana. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2004.

_____. O direito à cidade. 4ª edição. São Paulo: Centauro, 2006.

_____. Espaço e política. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008.

LEITE, F. L. de C. Boom imobiliário e treinamento de corretores no Brasil: Um estudo de caso de uma empresa líder do setor. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Administração de Empresas, Universidade de São Paulo, 2009. Disponível em: <<http://www.teses.usp.br>>. Acesso em: 15 jan. 2009.

MARICATO, E. Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência. São Paulo: Hucitec, 1996.

MENDONÇA, E. M. S. Transferência de interesse no percurso da verticalização de construções em Vitória. Tese (Doutorado) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2001.

MENDONÇA, J. G. de e COSTA, H. S. de M. Novidades e permanências na dinâmica imobiliária metropolitana: um olhar a partir de Belo Horizonte. In: ENCONTRO DE GEÓGRAFOS DA AMÉRICA LATINA, 12, 2009. Montevideu. Anais eletrônicos. Disponível em: <www.easyplanners.com>. Acesso em: jun. 2009.

MIELE, S. A. de F. O movimento da economia financeira na dinâmica imobiliária de São Paulo. São Paulo: FFLCH/Labur Edições, 2008. Disponível em: <www.ffiich.usp.br/dg/gesp/baixar/livro_savio.pdf>. Acesso em: 10 jan. 2009.

MIRANDA, J. e MARCONSINI, M. Média de valorização chega a 25% ao ano. **A GAZETA**, Vitória, 28 set. 2008. Caderno Serra, p. 8.

MORANDI, Ângela Maria. Reestruturação Industrial e Siderurgia: Uma análise do setor siderúrgico brasileiro, o caso da CST. Tese (Doutorado) – Instituto de Economia, Universidade de Campinas, Campinas, 1996. Disponível em: <<http://cutter.unicamp.br/document/?code=vtls000106087>>. Acesso em: 10 jan. 2009.

NUNES, A. e COUTO, R. Famílias buscam segurança em condomínios de casas. **A TRIBUNA**, Vitória, 05 mar. 2002. Reportagem Especial, p. 2.

OLIVEIRA, J. V. de. As transformações espaciais ocorridas na Enseada do Suá – Vitória, a partir de 1990. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Geografia. Universidade Estadual do Rio de Janeiro, 2007. Disponível em: <<http://www.ppgeo.com.br/dissertacoes2007.html>>. Acesso em: 15 jan. 2009.

PANETO, A. Processo de ocupação e valorização imobiliária no bairro Jardim Camburi, no município de Vitória, ES. Vitória-ES: Monografia de Geografia apresentada ao Departamento de Geografia da UFES, 2004.

PEREIRA, G. H.. Política Industrial e Localização de Investimentos e o caso do Espírito Santo. Vitória: Edufes, 1998.

PEREIRA, P. C. X. Dinâmica imobiliária e Metropolização: a Nova Lógica do crescimento urbano em São Paulo. Scripta Nova. Revista de geografia y ciencias sociales. Barcelona: Universidade de Barcelona, 1 de agosto de 2005, vol. IX, num.

194 (10). Disponível em: <www.ub.es/geocrit/sn-194-10.htm>. Acesso em: 20 de jun. 2008.

_____. Transformações socioterritoriais de grandes áreas metropolitanas: metropolização e produção imobiliária, uma visão a partir de São Paulo. In: ENCONTRO DE GEÓGRAFOS DA AMÉRICA LATINA, 12, 2009. Montevideu. Anais eletrônicos. Disponível em: <www.easyplanners.com>. Acesso em: jun. 2009.

PIRES, M. C. S. Morar na Metrópole: expansão urbana e mercado imobiliário na Região Metropolitana de Campinas. Tese (Doutorado) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade de Campinas, 2007. Disponível em: <<http://cutter.unicamp.br/document/?code=vtls000417201>>. Acesso em: 10 mar. 2009.

PROJETO RADAM BRASIL. Levantamento de Recursos Naturais: V. 32. Folha SF. 23/24 Rio de Janeiro/Vitória, Geomorfologia. Rio de Janeiro, 1983.

RAPOSO, R. Condomínios fechados em Lisboa: paradigma e paisagem. *Análise Social*, vol. XLIII (1.º), 2008, 109-13. Disponível em: <www.scielo.oces.mctes.pt/pdf/aso/n186/n186a06.pdf> Acesso em: 10 jan. 2010.

REIS, L. C. T. Descentralização e Desdobramento do Núcleo Central de Negócios na Cidade Capitalista: Estudo comparativo entre Campo Grande e Praia do Canto, Grande Vitória-ES. Tese (Doutorado) – Programa de Pós-Graduação em Geografia. Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2007. Disponível em: <<http://www.ppgg.igeo.ufrj.br>>. Acesso em: 15 jan. 2009.

RIBEIRO, L. C. de Q. Global e local na análise da estruturação da cidade: reflexões metodológicas. In: Anais do 3º Simpósio Nacional de Geografia Urbana. Rio de Janeiro, 1993.

_____. Dos cortiços aos condomínios fechados: As Formas de Produção de Moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Editora Civilização Brasileira, 1997.

RIBEIRO, L. C. de Q. e LAGO, L. Reestruturação nas Grandes Cidades Brasileiras: o modelo centro/periferia em questão. 1994. Disponível em: <www.observatoriodasmetropoles.net>. Acesso em: 06 de ago. 2008.

RIBEIRO, A. P. e ZIMMERMANN, P. Governo amplia recursos para a compra da casa própria. **Folha Online**, São Paulo, 28 jul. 2005. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/folha/dinheiro/ult91u98668.shtml>>. Acesso em: 20 nov. 2009.

RIBEIRO, P. Caixa eleva prazo de financiamento da casa própria para 30 anos. **Folha Online**, São Paulo, 28 ago. 2007. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/folha/dinheiro/ult91u323746.shtml>>. Acesso em: 12 dez. 2009.

ROCHA, H. do C. e MORANDI, Â. Cafeicultura e Grande Indústria: a transição no Espírito Santo 1955-1985. Vitória: FCAA, 1991.

RODRIGUES, A. M. Moradia nas cidades brasileiras. 10ª Edição. São Paulo: Contexto, 2003.

SABATINI, F., CÁCERES, G. e CERDA, J. Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción. EURE. Santiago, V.27, n. 82, 2001.

SALGADO, E., CAETANO, J. R. e NAPOLITANO, J. Um país em obras. **Revista EXAME**, São Paulo, Ano 41, nº 10, jun. 2007.

SALGUEIRO, T. B. Cidade pós-moderna: espaço fragmentado. Revista Território. Rio de Janeiro, a. 3, n. 4, p. 39-53. 1998.

SALUSTINO, S. Eu quero uma casa... na cidade. **A GAZETA**, Vitória, 23 nov. 2006. Caderno de Imóveis, p. 1.

SANTOS, M. Sociedade e Espaço: A formação social como teoria e como método. In: _____. Da Totalidade ao Lugar. São Paulo: EDUSP, 2005.

_____. A Natureza do Espaço: técnica e tempo, razão e emoção. 4ª Edição. 4ª Reimpressão. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008a.

_____. A Urbanização Brasileira. 5ª Edição. 1ª Reimpressão. São Paulo: Edusp, 2008b.

SABATINI, F., CÁCERES, G. e CERDA, J. Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción. EURE. Santiago, V.27, n. 82, 2001. Disponível em: <http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-71612001008200002&script=sci_arttext>. Acesso em: 10 jan. 2009.

SERRA. Situação Fundiária do Município da Serra/SEPLAN. 1997. Este documento subsidiou a Lei nº 2148/1998 que Institui o Programa de Regularização dos Parcelamentos irregulares e dá outras providências.

_____. Lei nº 3.201, 14 de fevereiro de 2008. Estabelece normas e autoriza o município a conceder direito real de uso resolúvel de áreas públicas de loteamentos a serem implantados e dá outras providências. Disponível em:<www.serra-es.gov.br>. Acesso em: 11 ago. 2009.

_____. Lei nº 3.421, de 24 de julho de 2009a. Regulamenta a organização do município em bairros e dá outras providências. Disponível em:<www.serra-es.gov.br>. Acesso em: 10 out. 2009.

_____. Anteprojeto de Lei do Plano Diretor Municipal Participativo da Serra, 2009b.

SINDUSCON-ES. 3º ao 14º Censo Imobiliário. Disponível em:<www.sinduscon-es.com.br>. Acesso em: jan. 2009.

SIQUEIRA, M. da P. S. Industrialização e Empobrecimento Urbano: O caso da Grande Vitória 1950-1980. Vitória: EDUFES, 2001.

SOBARZO, A. O. Os espaços da sociabilidade segmentada: A produção do espaço público em presidente prudente. Tese (Doutorado) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Estadual Paulista, 2004.

SODRÉ, T. A vez das casas em condomínios fechados. **A GAZETA**, Vitória, 16 jul. 2000. Economia, p. 11.

SOUZA, M. L. de S. A prisão e a agora: Reflexões em torno da democratização do planejamento e da gestão das cidades. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.

SOUZA, M. A. A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo. São Paulo: Hucitec/Edusp, 1994.

SPAZIO: A REVISTA DO MERCADO IMOBILIÁRIO. Vitória, n. 11, novembro, 2008.

SPÓSITO, M. E. B. A urbanização da sociedade: reflexões para um debate sobre as novas formas espaciais. In: DAMIANI, A. L., CARLOS, A. F. A. e SEABRA, O. C. DE L. O espaço no fim de século: a nova raridade. 2 ed. São Paulo: Contexto, 2001. p. 83-99.

_____. Novos conteúdos nas periferias urbanas das cidades médias do Estado de São Paulo, Brasil. Investigaciones Geográficas, **Boletim Del Instituto de Geografia – UNAM**, ISSN 0188-4611, n. 54, 2004, pp. 114-139.

SUPPIN. SUPPIN 35 anos: Apoio ao Desenvolvimento do Espírito Santo. SUPPIN, 2006.

VIDAL-KOPPMANN, S. La ciudad privada: nuevos actores, nuevos escenarios ¿nuevas políticas urbanas? **Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona**, vol. IX, núm. 194 (15), ago. 2005. Disponível em: <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-15.htm>>. Acesso em: 10 dez. 2008.

VOLOCHKO, D. A produção do espaço urbano e as estratégias reprodutivas do capital: negócios imobiliários e financeiros em São Paulo. São Paulo: FFLCH/Labur Edições, 2008. Disponível em: <http://www.fflch.usp.br/dg/gesp/baixar/livro_danilo.pdf>. Acesso em: 20 mai. 2009.

SÍTIOS CONSULTADOS

Ademi-es - www.ademi-es.com.br

Comprofar Empreendimentos - www.comprofar.com.br

Cyrela Brazil Realty - www.cyrela.com.br

Direcional Engenharia - www.direcional.com.br

Exame/Abril online - <http://portalexame.abril.com.br>

Fotografias de imóveis em Serra - <http://serra.olx.com.br>

Folha online - www1.folha.uol.com.br

Goldfarb - www.goldfarb.com.br

IBGE - www.ibge.gov.br

IJSN - www.ijsn.es.gov.br

Informações sobre o mercado imobiliário - www.revistaconstrucaoenegocios.com.br.

Inpar - www.inpar.com.br

Legislação Federal – www.planalto.gov.br

Metron Engenharia - www.metronengenharia.com.br

Morar Construtora - www.morar.com.br

MRV Engenharia - www.mrv.com.br

PDG Realty - www.pdgrealty.com.br

Prefeitura Municipal da Serra - www.serra-es.gov.br

Rossi Residencial - www.rossiresidencial.com.br

SECOVI-SP - www.secovi-sp.com.br

Século diário - www.seculodiario.com.br

SINDUSCON-ES - www.sinduscon-es.com.br

ANEXOS

Anexo A – Levantamento de dados e informações sobre os empreendimentos imobiliários lançados na Grande Vitória e Serra, entre 2006 e 2008.

Anexo B – Roteiros básicos utilizados nas entrevistas.

Anexo C – Panfletos publicitários de empreendimentos lançados em Serra.

A.1 – DADOS SOBRE OS LANÇAMENTOS IMOBILIÁRIOS COM PARTICIPAÇÃO DE GRANDES INCORPORADORAS ENTRE 2006 E 2008 NA RMGV-ES

	Empreendimento	Incorporadora	Empresa Local	Tipo de construção	Torres	Pavimentos	Unidades
1	Splendore Residenze	Rossi Residencial	-	Vertical	1	14	28
2	Edifício Caiobás	Cyrela Realty Brazil	Morar	Vertical	1	12	58
3	Victoria Bay Club & Residences	Rossi Residencial	-	Vertical	2	>20	269
4	Privilège	Rossi Residencial	Metron Engenharia	Vertical	2	24	192
5	Spazio Vanguardia	MRV Engenharia	-	Vertical	4	5	160
6	Gran Parc Residencial Resort	Cyrela Realty Brazil	Incortel	Vertical	3	28	166
7	Aldeia Parque Igarapé	Cyrela Realty Brazil	Morar	Horizontal	-	-	192
8	Paradiso	Cyrela Realty Brazil (Living)	Morar	Vertical	5	12	440
9	Chacarã Von Schilgen	Inpar	RioVix	Vertical	4	18	180
10	Viver Serra	Inpar(Viver)	-	Vertical	11	12	1584
11	Residencial Mochuara	Goldfarb Incorporações/PDG Realty	Abaurre	Vertical	6	16	594
12	Residencial Solar das Ilhas	Goldfarb Incorporações/PDG Realty	Abaurre	Vertical	15	10	777
13	Rossi Arboreto Praças Residenciais	Rossi Residencial	-	Misto			64 (C) e 510 (A)
14	Naturalle	Rossi Residencial	Metron Engenharia	Vertical	3	12	264
15	Marine Praia da Costa	Rossi Residencial	-	Vertical	4	10	100
16	Celebrity Residencial	Rossi Residencial	Metron Engenharia	Vertical	3	19	275
17	Parque Villadorata	MRV Engenharia	-	Vertical	3	4 e 5	80
18	Spazio Vintage	MRV Engenharia	-	Vertical	3	10	300
19	Parque Vitalittá	MRV Engenharia	-	Vertical	5	5	240
20	Parque Vila da Serra	MRV Engenharia	-	Vertical	5	5	390
21	La Plage Residencial Club	Cyrela Realty Brazil	Incortel	Vertical	2	17	136
22	Aldeia Parque Itatiaia	Cyrela Realty Brazil	Morar	Horizontal	-	-	235
23	Aldeia Parque Itauna	Cyrela Realty Brazil	Morar	Vertical	12	5	212
24	Reserva Verde*	Cyrela Realty Brazil	Incortel	Vertical	4	11	220
25	La Vita	Inpar	RioVix	Vertical	2	15	180
26	Dream Park**	Direcional Engenharia	-	Vertical	3	12	282

Fonte: pesquisa de campo e sítios das incorporadoras;

Elaboração: Gonçalves, 2010

* Esse empreendimento foi lançado oficialmente no início de 2009, porém, optamos em inseri-lo no quadro porque durante todo o ano de 2008 esse empreendimento estava na fase de pré-lançamento e com unidades já a venda

**O número de unidades refere-se a 1ª etapa do empreendimento, que terá mais duas etapas, chegando a quase mil unidades

- Não há esse dado ou não se aplica dado numérico ao campo (caso do número de torres nos condomínios horizontais);

A.1 – DADOS SOBRE OS LANÇAMENTOS IMOBILIÁRIOS COM PARTICIPAÇÃO DE GRANDES INCORPORADORAS ENTRE 2006 E 2008 NA RMGV-ES (Continuação)

	Dormitórios	Metragem (m2)	V. Garagens	Município	Bairro	Lançamento	Terreno (m2)	Itens Lazer
1	4	147	2	Vitória	Praia do Canto	2006	1.147	11
2	3 e 4	128 a 218	2	Serra	P. R. Laranjeiras	2006	7.288	13
3	2 e 3	61 a 75	1 e 2	Vitória	Enseada do Suá	2007	6.600	16
4	3 e 4	94 a 114	2 e 3	Vitória	Praia de St Helena	2007	6.700	?
5	2 e 3	51 a 65	1	Serra	Santa Luiza	2007	5.960	14
6	4	142 a 180	2,3 e 4	Vitória	Enseada do Suá	2007	7.569	40
7	3 e 4	120 a 210	2 e 3	Serra	Colina de Laranjeiras	2007	102.000	40
8	2 e 3	61 a 77	1 e 2	Serra	Valparaíso	2007	16.898	8
9	4	178 a 402	?	Vitória	Praia do Canto	2007	71.000	?
10	2 e 3	48 a 61	1	Serra	Cháara Parreiral	2007	60.000	25
11	2 e 3	52 a 65	1	Cariacica	Campo Grande	2007	14.876	7
12	2 e 3	55 a 66	1	Serra	Colina de Laranjeiras	2007	10.200	15
13	2 e 3	63 a 94	1 e 2	Serra	Bairro de Fátima	2008	60.000	27
14	2 e 3	54 a 69	1 e 2	Serra	Morada de Laranjeiras	2008	16.000	14
15	3 e 4	114 a 345	2 e 3	Vila Velha	Praia da Costa	2008	2.934	24
16	2 a 4	71 a 168	1 e 3	Vitória	Enseada do Suá	2008	6.681	13
17	2	50	1	Vila Velha	Santa Inês	2008	3.602	4
18	2 e 3	52,5 a 80,50	1	Vitória	Jardim Camburi	2008	8.431	11
19	2 e 3	45 a 60	1	Serra	Eurico Salles	2008	10.000	6
20	2 e 3	47 a 51	1	Serra	Jardim Limoeiro	2008	22.000	6
21	4	142 a 170	2 e 3	Vila Velha	Praia da Costa	2008	3.647	22
22	3 e 4	120 a 210	2 e 3	Serra	Colina de Laranjeiras	2008	84.000	40
23	2 e 3	65 a 85	1 e 2	Serra	Colina de Laranjeiras	2008	34.000	22
24	3 e 4	82 a 109	1 e 2	Serra	Santa Luiza	2008	10.291	30
25	2 e 3	58 a 89	1 e 2	Vitória	Jardim Camburi	2008	3.801	40
26	2 e 3	62 a 73	?	Serra	Valparaíso	2008	35.000	27

Fonte: pesquisa de campo e sítios das incorporadoras;

Elaboração: Gonçalves, 2010

* Esse empreendimento foi lançado oficialmente no início de 2009, porém, optamos em inseri-lo no quadro porque durante todo o ano de 2008 esse empreendimento estava na fase de pré-lançamento e com unidades já a venda

**O número de unidades refere-se a 1ª etapa do empreendimento, que terá mais duas etapas, chegando a quase mil unidades

- Não há esse dado ou não se aplica dado numérico ao campo (caso do número de torres nos condomínios horizontais);

? Dado não encontrado.

A.2 LANÇAMENTOS DE EMPREENDIMENTOS PROMOVIDOS POR INCORPORADORAS EM SERRA ENTRE 2006 E 2008

	Empreendimento	Incorporadora	Origem	Parceira Local	Tipo de construção	Torres	Pavimentos
1	Edifício Caiobás	Cyrela Realty Brazil	São Paulo	Morar	Vertical	1	12
2	Spazio Vanguardia	MRV Engenharia	Belo Horizonte	-	Vertical	4	5
3	Aldeia Parque Igarapé	Cyrela Realty Brazil	São Paulo	Morar	Horizontal	-	-
4	Paradiso	Cyrela Realty Brazil (Living)	São Paulo	Morar	Vertical	5	12
5	Viver Serra	Inpar(Viver)	São Paulo	-	Vertical	11	12
6	Residencial Solar das Ilhas	Goldfarb Incorporações/PDG	Rio de Janeiro	Abaurre	Vertical	15	10
7	Rossi Arboreto Praças Residenciais ⁴	Rossi Residencial	Rio de Janeiro	-	Misto		
8	Naturalle	Rossi Residencial	São Paulo	Metron Engenharia	Vertical	3	12
9	Parque Vitalittá	MRV Engenharia	Belo Horizonte	-	Vertical	5	5
10	Parque Vila da Serra	MRV Engenharia	Belo Horizonte	-	Vertical	5	5
11	Aldeia Parque Itatiaia	Cyrela Realty Brazil	São Paulo	Morar	Horizontal	-	-
12	Aldeia Parque Itauna	Cyrela Realty Brazil	São Paulo	Morar	Vertical	12	5
13	Reserva Verde ¹	Cyrela Realty Brazil	São Paulo	Incorcel	Vertical	4	11
14	Dream Park ²	Direcional Engenharia	Belo Horizonte	-	Vertical	3	12
15	Alta Vista Condomínio Clube	Comprofar Empreendimentos	Vitória	..	Vertical	5	5
16	Vivenda Laranjeiras	Comprofar Empreendimentos	Vitória	..	Vertical	3	12
17	Vila dos Pássaros	Metron Engenharia	Vitória	..	Horizontal	-	-
18	Chacarã Flora	Metron Engenharia	Vitória	..	Horizontal	-	-

Fonte: Pesquisa de campo e sítios das empresas.

Elaboração: Gonçalves, 2010.

1 O lançamento oficial desse empreendimento ocorreu em 2009, optamos em inseri-lo no quadro porque durante todo o ano de 2008 esse empreendimento estava na fase de pré-lançamento e com unidades já a venda.

2 O número de unidades refere-se a 1ª etapa do empreendimento, que terá mais duas etapas, chegando a quase mil unidades

3 Valores referentes ao período de lançamento do empreendimento.

4 O valor máximo do empreendimento refere-se as unidades horizontais.

- Não há esse dado.

.. Não se aplica informação nesse campo (como na coluna "Parceira Local" em empreendimentos lançados por empresas locais).

? Dado não encontrado.

A.2 - LANÇAMENTOS DE EMPREENDIMENTOS PROMOVIDOS POR INCORPORADORAS EM SERRA ENTRE 2006 E 2008 (Continuação)

	Unidades	Dormitórios	Metragem (m2)	V. Garagens	Bairro	Lançamento	Terreno	Itens Lazer	Preço min.	Preço max. ³
1	58	3 e 4	128 a 218	2	Santa Luiza	2006	7.288	13	R\$ 270.000,00	R\$ 400.000,00
2	160	2 e 3	51 a 65	1	Santa Luiza	2007	5.960	14	R\$ 90.000,00	...
3	192	3 e 4	120 a 210	2 e 3	Colina de Laranjeiras	2007	102.000	40	R\$ 250.000,00	R\$ 400.000,00
4	440	2 e 3	61 a 77	1 e 2	Valparaíso	2007	16.898	8	R\$ 130.000,00	R\$ 150.000,00
5	1584	2 e 3	48 a 61	1	Chácara Parreiral	2007	60.000	25	R\$ 86.000,00	R\$ 116.000,00
6	777	2 e 3	55 a 66	1	Colina de Laranjeiras	2007	10.200	15	R\$ 870.000,00	R\$ 100.000,00
7	574	2 e 3	63 a 94	1 e 2	Hélio Ferraz	2008	60.000	27	R\$ 129.000,00	R\$ 260.000,00
8	264	2 e 3	54 a 69	1 e 2	Morada de Laranjeiras	2008	16.000	14	R\$ 99.000,00	R\$ 186.000,00
9	240	2 e 3	45 a 60	1	Eurico Salles	2008	10.000	6	R\$ 90.000,00	...
10	390	2 e 3	47 a 51	1	Jardim Limoeiro	2008	22.000	6	R\$ 65.000,00	...
11	235	3 e 4	120 a 210	2 e 3	Colina de Laranjeiras	2008	84.000	40	R\$ 250.000,00	R\$ 400.000,00
12	212	2 e 3	65 a 85	2	Colina de Laranjeiras	2008	34.000	22	R\$ 150.000,00	R\$ 210.000,00
13	220	3 e 4	82 a 109	1 e 2	Santa Luiza	2008	10.291	30	R\$ 195.000,00	R\$ 375.000,00
14	282	2 e 3	62 a 73	?	Valparaíso	2008	35.000	27	R\$ 120.000,00	R\$ 210.000,00
15	200	2 e 3	48 a 63	1	Serra-sede	2008	10.072	17	R\$ 70.000,00	R\$ 143.000,00
16	220	2 e 3	52 a 64	1	P. R.Laranjeiras	2008	5.641	40	R\$ 108.000,00	R\$ 113.000,00
17	130	3	91	2	Morada de Laranjeiras	2007	30.000	8	R\$ 175.000,00	R\$ 240.000,00
18	46	3	86 a 95	2	Morada de Laranjeiras	2007	7.384	6	R\$ 175.000,00	R\$ 240.000,00

Fonte: Pesquisa de campo e sítios das empresas.

Elaboração: Gonçalves, 2010.

1 O lançamento oficial desse empreendimento ocorreu em 2009, optamos em inseri-lo no quadro porque durante todo o ano de 2008 esse empreendimento estava na fase de pré-lançamento e com unidades já a venda

2 O número de unidades refere-se a 1ª etapa do empreendimento, que terá mais duas etapas, chegando a quase mil unidades

3 Valores referentes ao período de lançamento do empreendimento.

4 O valor máximo do empreendimento refere-se as unidades horizontais.

- Não há esse dado;

.. Não se aplica informação nesse campo (como no coluna "Parceira Local" e em empreendimentos lançados por empresas locais;

? Dado não encontrado;

B.1 – Roteiro base – empresários do setor imobiliário

1) Sobre o mercado imobiliário de Serra:

- a) De acordo com os dados do censo imobiliário, a construção civil tem crescido significativamente na Grande Vitória nos últimos anos, quais são os fatores que podem explicar esse crescimento? De forma, específica, quais são os fatores que contribuem para o crescimento da construção civil em Serra?
- b) Por que os empreendimentos imobiliários no município são, em sua grande maioria, condomínios fechados verticais e horizontais? E não na forma de edifícios isolados como em Vitória e Vila Velha?
- c) Quais são *particularidades* do município que poderiam ser destacadas enquanto atributos para o desenvolvimento imobiliário atual?
- d) Qual seria o papel do PMS nesse desenvolvimento imobiliário? De que forma, em sua opinião, a prefeitura tem contribuído ou limitado a atuação do setor imobiliário?

2) Sobre o mercado fundiário em Serra:

- a) Dentre os fatores que motivam o desenvolvimento imobiliário em Serra, qual seria o grau de importância do preço da terra? É possível realizar uma comparação com o preço em Vitória e Vila Velha?

3) Questões específicas sobre a empresa:

- a) Como foi o processo de decisão da empresa em investir em condomínios fechados de casas em Serra no início dos anos 2000?
- b) Como se dá a parceria da empresa com a grande incorporadora de outro estado? Qual é o papel de cada uma no empreendimento? A divisão dos investimentos, custos e proventos?

B.2 – Roteiro base – representante da SEDUR/PMS

1. Qual a legislação que regulamenta a instalação dos condomínios fechados no município da Serra? É o PDU de 1998? Há decretos ou leis complementares? Quais?
2. A lei 3201/2008, que trata de loteamentos fechados, também tem validade para os condomínios fechados? Em relação à regulamentação da PMS, quais são as diferenças entre o loteamento fechado e o condomínio fechado?
3. A aprovação de projetos imobiliários depende de outras secretarias como a de meio ambiente?
4. Quais seriam as principais condicionantes exigidas pela Sedur na aprovação de projetos imobiliários?
5. Já houve casos “complicados” nesse processo de aprovação de condomínios fechados? Já ocorreu alguma forma de pressão de outras instâncias ou outras secretarias no processo de aprovação de projetos de condomínios fechados?
6. Os empreendedores buscam formas de tentar amenizar possíveis limitações impostas pela legislação? Em caso afirmativo, se possível, as descreva.
7. Como se dá a regulamentação do tamanho (área) do empreendimento e a altura dos edifícios?
8. Como o novo PDM está tratando a questão da aprovação de condomínios fechados?

B.3 – Roteiro base – corretores de imóveis

1) Sobre os compradores dos imóveis:

- a) Origem, município/UF onde mora [solicitar ao entrevistado uma proporção aproximada, mas caso tenha dados sistematizados, os solicite]:
- b) Finalidade do imóvel: uso próprio ou investimento? [solicitar ao entrevistado uma proporção aproximada]
- c) A ocupação profissional e local do trabalho: [solicitar ao entrevistado uma proporção aproximada]
- d) A faixa de renda média:
- e) Faixa etária:
- f) Tamanho médio da família:

2) Sobre a participação da atividade de corretagem na produção imobiliária:

- a) Como é a relação da empresa corretora e a incorporadora? O que mudou nas vendas de imóveis com a chegada dessas grandes incorporadoras?
- b) Há empresas que vendem diretamente os seus produtos e também por empresas corretoras, nesses casos os imóveis vendidos diretos da “fábrica” saem mais baratos?

3) Sobre as estratégias de venda:

- a) Quais são os principais atributos para uma venda do imóvel em Serra? [formas de financiamento, características do empreendimento, localização, amenidades sociais e naturais, etc]
- b) Há diferenças no mercado imobiliário de Serra em relação a Vitória e a Vila Velha?
- c) Há diferenças significativas entre os compradores de imóveis em condomínios horizontais e verticais?
- d) Há alguma diferença na forma de vendas em relação a edifícios isolados e a condomínios fechados?

C.1 – Reserva Verde (Cyrela/Incortel): apropriação da cidade representada pelo acesso privilegiado ao Parque da Cidade



Venha morar no único empreendimento que tem o Parque da Cidade como quintal.

A Serra logo, logo vai ganhar um grande presente: o novo Parque da Cidade. Um lugar repleto de natureza que vai trazer muita qualidade de vida para os moradores da Serra. Tudo nele impressiona: do tamanho à infra-estrutura. Sua área de 115 mil m² vai oferecer muito verde, trilhas e uma flora exuberante. Apesar de ser aberto para o público, o parque vai beneficiar, principalmente, as privilegiadas famílias que vão morar no Reserva Verde, o condomínio completo que nasce debruçado no novo Parque da Cidade. A sua família merece tudo isso e muito mais.

Fotomontagem aérea d



RESERVA VERDE
RESIDENCIAL PARK

C.2 – Aldeia Parque (Itatiaia, Igarapé e Itaúna)(Cyrela/Morar): Fotografia área do empreendimento e a ênfase nos serviços de Laranjeiras (a direita)



C.3 – Nature Residencial (Rossi/Metron): ênfase no “verde” e no lazer

[illegible]

C.4 – Parque Vila da Serra (MRV): além da localização, lazer... a MRV enfatiza o preço.

O projeto certo, no lugar certo, pelo preço certo.

REGIÃO DE JARDIM LIMOEIRO

2
quartos (suíte)
Área de lazer



Perspectivas artísticas

Você pode escolher um empreendimento pelo projeto, pela localização, pelas melhores condições de pagamento... ou pode escolher um que possua tudo isso e muito mais. Parque Vila da Serra, o seu apartamento em um condomínio fechado, com uma belíssima área de

lazer e próximo a tudo o que você e sua família precisam. Muita segurança, bem-estar e prestações que não apertam você no fim do mês. Venha para o Parque Vila da Serra. O melhor motivo para você viver bem.

C.5 Edifício Caiobás (Cyrela/Morar): Apropriação da natureza

CERCADO DE BELEZAS NATURAIS.



Vista para o Mestre Álvaro.



Próximo à praia de Manguinhos e seus deliciosos restaurantes.